1			2		3		4		5		6		7		8	
Wirkliche Brutto-Einnahmen			Anzahl der Wohnungen		In den Brutto-Einnahmen sind enthalten die Kosten für:						Von d. Brutto-Einnahm. zur Berechnung der					
					Wasserleitung		Abfuhr [2])		Verwaltung		Kosten für: Reparaturen		Feuervers.		Abnutzung [4]	
i. Jahre	M.	Pf.	vermietet	leerstch.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1890	20 824	50	103	5	[1])											
1891	21 037	—	104	4	637	—	155	50	618	50	3140	50	309	50	1400	[4])
1892	19 567	50	93	15	719	—	142	50	602	—	2738	—	304	50	1400	—
1893	19 935	—	95	13	732	50	142	50	600	50	3581	—	312	—	1400	—
1894	20 264	—	100	8	776	50	105	50	630	— [3])	2935	—	299	50	1400	—
1895	20 076	—	99	9	725	50	115	—	987	— [3])	2781	50	264	—	1400	—
1896	21 044	—	104	4	757	—	142	50	1024	—	2206	—	267	—	1400	—
1897	20 600	—	102	6	784	50	144	50	1005	—	3446	50	255	—	1400	—
1898	21 121	—	104	4	772	—	137	50	1020	50	3394	50	261	50	1400	—
1899	21 397	—	105	3	825	50	281	50	1041	—	2852	—	330	—	1400	—
1900	21 660	—	106	2	820	50	290	—	1031	—	2593	—	315	—	1400	—
1901	21 185	—	104	4	764	—	277	56	1025	50	2805	—	365	—	1400	—

108

Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das ...

Rudolf Eberstadt

Rheinische Wohnverhältnisse
und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland.

Von

Dr. Rud. Eberstadt,
Privatdozent an der Königlichen Friedrich Wilhelms-Universität Berlin.

Nebst 17 Grundrissen Deutscher Kleinwohnungsgebäude.



Verlag von Gustav Fischer in Jena
1903.

Inhaltsverzeichnis.

Berichtigung.

Seite 18, Fig. 4 sind die Buchstaben *A* und *B* wechselseitig umzustellen.
Seite 77, Zeile 10 von unten lies: **Wohnungsanlage** statt **Wohnungslage**.

VORWORT.

Der vorliegenden Untersuchung, die der Praxis des Städtebaus dienen soll, möchte ich nur mit Bezug auf die befolgte Methode einige Vorbemerkungen vorausschicken.

Mit der Entwickelung des Wohnungswesens in Deutschland haben sich einzelne namhafte Gelehrte bereits in den fünfziger Jahren des abgelaufenen Jahrhunderts beschäftigt. Doch erst seit etwa dreissig Jahren, seit der Versammlung des Vereins für Sozialpolitik im Jahre 1872, hat die deutsche Wissenschaft die Wohnungsfrage in den engeren Kreis ihrer Untersuchungen und Aufgaben einbezogen. Drei Jahrzehnte der Arbeit und des Kampfes sind seitdem verflossen, und nicht ohne Befriedigung darf die nationalökonomische Wissenschaft auf ihre Leistungen zurückblicken, die über weite Gebiete des Wohnungswesens Licht und Klarheit verbreitet haben. Der volkswirtschaftlichen Forschung waren hierbei die zwei Hauptrichtungen vorgezeichnet, die sich aus der Natur des Gegenstandes ergeben: das Problem der Grundrente und der Bodenpolitik — die Frage des unbebauten Bodens — wurde von Adolf Wagner aufgerollt; auf die entscheidende Bedeutung der Wohnungsform und des Hausbesitzes — die Frage des bebauten Bodens — hat Gustav Schmoller hingewiesen.

Inzwischen hat die Wissenschaft des Wohnungswesens und des Städtebaus sich ausgebildet und vertieft; sie hat sich allmählich zu einer eigenen Fachwissenschaft entwickelt, deren Eigentümlichkeit gerade in der Art ihrer Zusammensetzung besteht; denn sie bedarf der Kenntnisse und des Rüstzeugs dreier grossen Gebiete: der Verwaltungslehre, der Volkswirtschaft und der Technik. Es hat lange Jahre gebraucht, ehe nur in kleinem Kreise die Erkenntnis sich durchsetzte, dass die Wissenschaft des Städtebaus auf dem Zusammenwirken

verschiedener Disziplinen beruht[1]). Lange Zeit ging jeder der Beteiligten, der Verwaltungsjurist, der Nationalökonom, der Techniker, seine eigenen Wege. Auch gegenwärtig fehlt es nicht an hervorragenden Vertretern dieser älteren Anschauung. Doch darf man heute sagen, dass die in unserer vorliegenden Arbeit vertretene Auffassung, dank vor allem dem Eintreten von R. Baumeister, Jos. Stübben, Adickes, Th. Goecke u. a., zum mindesten in Fachkreisen und als wissenschaftliches Postulat, fast allgemein anerkannt ist.

Wenn nun hier der Versuch gemacht werden soll, jene verschiedenartigen und vielgestalteten Grundlagen des Wohnungswesens in ihrer Verzweigung und Wechselwirkung darzustellen, so war kein Zweifel, welche Methode zur Anwendung gelangen musste: nur die exakte beschreibende Untersuchung konnte in Frage kommen. Die Einzelheiten der Entwickelung des städtischen Bodens mussten am praktischen Beispiel gezeigt werden. Der erste Teil unserer Darstellung ist demnach ganz der Einzeluntersuchung gewidmet und bleibt, wenn auch durch die Einteilung in Hauptabschnitte eine gewisse Systematik erzielt wurde, an die durch die Einzelbeobachtung und das Material gebotene Form gebunden. Erreicht wurde hierdurch der Ausschluss aller Hypothesen und theoretischen Spekulationen und die fortwährende und unbedingte Unterordnung unter die Tatsachen.

Der Standpunkt unserer Darstellung selbst ist der entwicklungsgeschichtliche. Bei dem gewaltigen Umfang der Literatur über das Wohnungswesen mag es auffallen, dass es an zureichenden Arbeiten über die Entwicklung der bürgerlichen städtischen Bauweise so gut wie vollständig fehlt. Auf das deutlichste zeigt es sich hierbei, wie die Praxis durchaus abhängig ist von dem Stande der Wissenschaft. Nur der Mangel an Untersuchungen der geschichtlichen Zusammenhänge erklärt es, dass willkürliche Konstruktionen und unrichtige Anschauungen in der Behandlung des städtischen Bodens und der städtischen Bauweise bei uns widerstandslos zur Herrschaft gelangt sind, und dass noch heute selbst über die nicht allzuweit zurückliegenden Vorgänge vielfach Unklarheit besteht. Auf keinem anderen Gebiet haben wir mit der Erbschaft unserer deutschen

1) Unter dem Ausdruck „Städtebau“ wird die Gesamtheit der Massnahmen und Einrichtungen verstanden, die sich auf die Stadtanlage, die Stadterweiterung und den städtischen Häuserbau beziehen. Vgl. Stübben, in Luegers Lexikon der gesamten Technik, Bd. VII, S. 470.

Vergangenheit so schlecht gewirtschaftet, wie auf dem des Städtebaus, und auf keinem anderen hat sich dieser Fehler gleich schwer gerächt. Es ist allerdings nur wenig, was ich aus meinen baugeschichtlichen Studien an dieser Stelle mitteilen konnte; doch das Wenige wird, wie ich hoffe, genügen, um die Aufmerksamkeit der weiten Kreise derer, die sich mit dem Wohnungswesen beschäftigen, auf den Gang und die Zustände unserer städtischen Bodenentwickelung hinzulenken. —

Die erste Anregung zu der vorliegenden Untersuchung wurde mir von Herrn Landesbaurat Goecke-Berlin gegeben, dessen sachverständiger Beratung ich mich auch bei der Ausarbeitung vielfach zu erfreuen hatte. Dass die Beschaffung des umfassenden Materials für die Darstellung nur durch die mir von den verschiedensten Seiten gewährte wirkungsvolle Unterstützung ermöglicht wurde, bedarf kaum der Hervorhebung. Ich muss es mir versagen, die grosse Anzahl beamteter und privater Stellen hier namentlich zu nennen, denen ich für wesentliche Auskünfte verpflichtet bin, und muss mich darauf beschränken, für die vielseitige Beihilfe und Förderung, von der die Durchführung meiner Arbeiten abhing, allen Beteiligten hiermit meinen ergebensten Dank auszusprechen.

Rud. Eberstadt.

ERSTER TEIL.

Rheinische Wohnverhältnisse.

EINLEITUNG.

Die Perioden des Städtebaus in Deutschland.

Unsere Schilderung wird uns in drei Grossstädte führen, in denen die alte deutsche Bauweise sich, wenn auch nicht unverändert erhalten, so doch auf ihren ursprünglichen Grundlagen bis zur Gegenwart fortentwickelt hat. Zur Beurteilung der später zu behandelnden Einzelheiten ist es erforderlich, eine gedrängte Kennzeichnung der verschiedenen Perioden unseres Städtebaus[1]) vorauszuschicken. In der wenig untersuchten Geschichte des Städtebaus in Deutschland können wir vom Einsetzen der eigentlich städtischen Entwickelung ab drei Perioden unterscheiden, die einen scharf ausgesprochenen Charakter tragen und unter sich jeweils durch Uebergangsstufen verbunden sind.

Die erste Periode beginnt mit dem gewaltigen Aufschwung des städtischen Lebens im zwölften und dreizehnten Jahrhundert. Nur wenig wissen wir bis jetzt über die Entwickelung des bürgerlichen Bauwesens in jener Zeit. Die Zeugen der kirchlichen Bauthätigkeit allerdings stehen in unerreichbaren Schöpfungen unter uns und verkündigen uns den Geist, der in den Gemeinwesen jener Tage herrschte. Die Formen und die Ausgestaltung der bürgerlichen Bauweise dagegen sind noch wenig durchforscht, obwohl sich in den Urkundenbüchern der deutschen Städte ein überreiches Material darbietet. Ohne auf Einzelheiten hier eingehen zu können, dürfen wir doch sagen, dass der Städtebau zu keiner Zeit glänzendere Leistungen aufzuweisen hat, als sie das Bürgertum in den ersten Jahrhunderten seiner selbständigen Entwickelung vollbrachte. Mit staunenswerter Schnelligkeit wurde der Grossgrundbesitz innerhalb der Städte, die Höfe, Ackerflächen, Weinberge, in Bauplätze aufgeteilt und mit Bürgerhäusern besetzt. Ein Rechtsinstitut von grösster Anpassungsfähigkeit, die städtische Bodenleihe, verhalf dem neuen Bürgerstande rasch zu eigenem Hausbesitz und wandelte den geliehenen Boden allmählich in freies unbeschränktes Eigentum. Rechtssätze des Städte-

1) Zu dem Ausdruck vergl. die Anm. 1 im Vorwort.

baus wurden damals aufgestellt, die bis in die Neuzeit, insbesondere unter dem auf sie zurückgreifenden Absolutismus, ungeschwächt fortgewirkt haben und in ihren Grundgedanken noch der Gegenwart als Vorbild dienen können[1]).

Die zweite Periode des Städtebaus ist die der landesfürstlichen Bauthätigkeit, die als geschlossene systematische Baupolitik in Frankreich zu Ende des sechzehnten Jahrhunderts ausgebildet und von den deutschen Landesfürsten seit der Mitte des siebzehnten Jahrhunderts kraftvoll und mit steigendem Eifer durchgeführt wurde. Auch die Erfolge der landesfürstlichen Bauthätigkeit sind ausserordentlich grosse gewesen; bewundernswürdiger noch, wenn man die schwierigen Verhältnisse betrachtet, unter denen an der Hebung verarmter und zurückgebliebener Landesteile gearbeitet wurde. Das preussische Staatswesen steht hier allen anderen voran und seine Tätigkeit im Städtebau ist an erster Stelle zu nennen. Die Grundlage der preussischen Baupolitik ist eine zwiefache gewesen. Die Hohenzollern haben hier, wie auf anderen Gebieten der Verwaltung, fremdländische, insbesondere französische Einrichtungen und Vorbilder übernommen; im übrigen aber wurde das alte kommunalständische, beim Niedergang der Städte in Verfall geratene Baurecht neubelebt und ausgeübt. Eine auf willkürlich erfundene Rechtssätze gestützte Baupolitik hat es dagegen in Preussen nicht gegeben[2]). Rechtsneuerungen sind die in das Bauwesen eingreifenden Massnahmen nicht gewesen. Die Grösse der preussischen Könige lag auch auf diesem Gebiete in der sittlichen Kraft, mit der sie Widerstände und Interessengegensätze zu überwinden und dem reinen Staatsgedanken unterzuordnen wussten.

Was die Entwickelung des Wohnungswesens der landesfürstlichen Bauthätigkeit verdankt, bedarf nicht der Hervorhebung. Doch ist hier zu bemerken, dass in dieser Periode, im Gefolge des fremdländischen Einflusses, eine für Deutschland fremde Bauweise als Form des besseren Bürgerhauses zur Einführung gelangte: es ist das in Italien und Frankreich ausgebildete und von da übernommene, breitgestreckte Etagenhaus. Schon während des sechzehnten Jahr-

1) Wegen der Einzelheiten verweise ich auf meine später erscheinende Arbeit „Die Entwickelung der städtischen Bauweise in Deutschland".

2) Die entgegenstehenden Anschauungen sind nicht zutreffend. Die Baupolitik der Hohenzollern war in ihren Grundlagen keine andere als die allgemeine Verwaltungspolitik, deren Kenntnis uns Gustav Schmoller vermittelt hat.

hunderts wurde dieser Typus in einzelne deutsche Städte eingeführt[1]). Seit dem siebzehnten Jahrhundert gelangte die neue Hausform bei allen landesfürstlichen Stadterweiterungen und Stadtgründungen sowohl im Westen wie im Osten Deutschlands für den Bau vornehmer Bürgerhäuser (jedoch nicht für das Bürgerhaus im allgemeinen) zur Anwendung. Für die weitere Ausgestaltung unseres Städtebaus wurde dieser Umstand von grosser Bedeutung.

Die dritte selbständige Periode ist die des jüngsten Wachstums unserer Städte, das um das Jahr 1860 einsetzt und insbesondere seit 1870 einen mächtigen Umfang annimmt. Wiederum, wie in der Blütezeit des Mittelalters, fiel den städtischen Verwaltungen die hohe Aufgabe zu, für eine starke Volksvermehrung und für zuströmende Bevölkerungsmassen Unterkunft zu schaffen. Günstiger als je zuvor war diesmal die rechtliche und ökonomische Stellung der zur Ausführung berufenen Verwaltungen. Doch das Ergebnis war ein bedauerliches. Die Ueberzeugung ist heute allgemein, dass die Lösung der verantwortungsvollen Aufgaben des Wohnungswesens in den meisten deutschen Grossstädten eine unbefriedigende, vielfach sogar eine durchaus schlechte gewesen ist. In politischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht wurden Zustände geschaffen, die der Gemeinde ebenso wie dem Staat zum Schaden gereichen.

Der Glaube ist weit verbreitet, dass es sich bei den unbefriedigenden Wohnverhältnissen unserer Grossstädte um eine natürliche Entwickelung der Dinge handelt, die wir wohl im einzelnen mildern können, aber in ihrer Grundlage kaum zu ändern vermögen. Diese Anschauung erscheint unbegründet; sie beruht auf mangelhafter Untersuchung des neuzeitlichen wie des älteren Entwickelungsprozesses. Unsere folgende Darlegung wird ein Gebiet mit alter, ungebrochener Ueberlieferung des deutschen Städtebaus behandeln. Wir werden zwar auch hier mancher unerfreulichen Erscheinung begegnen; in der Hauptsache aber werden die Eindrücke günstige sein und uns zeigen, dass es heute wie zu aller Zeit der öffentlichen Gewalt in die Hand gegeben ist, befriedigende Grundlagen für das Wohnungswesen zu schaffen.

1) Die ersten Vermittler waren Baumeister der Renaissancezeit, die in den Urkunden und Ratsrechnungen bezeichnenderweise die „wälschen Maurer" genannt werden. Unter diesem Ausdruck verstand man sowohl gebürtige Italiener als auch deutsche Meister, die in Wälschland die neue Baukunst erlernt hatten.

ERSTER ABSCHNITT.

Gegenstand der Untersuchung. Eigenart der rheinischen Wohnverhältnisse.

Die seither geführten Untersuchungen über die grossstädtischen Bau- und Wohnungsverhältnisse behandelten in der Hauptsache nur solche Städte, in denen (wie in Berlin, Hamburg, München, Leipzig, Breslau u. a.) das Massenmietshaus mit Hofwohnung vorherrscht oder doch einen bestimmenden Einfluss auf die Wohnungsherstellung ausübt. Weit weniger, insbesondere in den dogmatischen Erörterungen, wurden dagegen bisher diejenigen Grossstädte Westdeutschlands berücksichtigt, in denen das schmale und flache, selten mit Hofwohnungen verbundene Grundstück, das Dreifensterhaus bezw. Vierfensterhaus, die Hauptform der städtischen Bebauung bildet. Die folgende Darstellung macht demgegenüber den Versuch, die Wohnverhältnisse dreier Grossstädte zu schildern, in denen diese ältere Bauweise festgehalten wird und die Mietskaserne gar nicht oder nur vereinzelt bekannt ist; es sind dies die Städte Düsseldorf, Elberfeld und Barmen. Für Theorie und Praxis des Städtebaus dürfte es von allgemeiner Bedeutung sein, zu untersuchen, wie sich hier die Entwickelung der Wohnungsverhältnisse gestaltet hat.

Die Einteilung und Anordnung des gesamten Stoffes wird durch die Ziele unserer Untersuchung bestimmt, und nur wenige Worte der Erläuterung sind hierüber zu bemerken. Für die Zwecke unserer Aufgabe unverwendbar ist jede Betrachtungsweise, die eine vereinzelte, wenn auch noch so bedeutsame Erscheinung im Wohnungswesen herauslöst und sie isoliert für sich behandelt. Wir haben vielmehr das System der städtischen Wohnweise in seiner Gesamtheit zu erörtern und die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Gebieten der Volkswirtschaft, der Verwaltung und der Technik zu untersuchen. Ein wesentlicher Zug unserer Darstellung wird es deshalb sein, dass wir die städtische Wohnungsproduktion nicht als eine in sich abgeschlossene, einheitliche Tätigkeit betrachten, sondern nach den einzelnen Stadien, in denen sie sich aufbaut, von der Auf-

teilung und Bewertung des Baulandes bis zur fertigen Wohnung und zum Hausbesitz. Die Scheidungen, die sich hierbei für das Wohnungswesen ergeben, bilden zugleich die Grundlage für die Gliederung der einzelnen Abschnitte unserer Untersuchung. Bei der entwickelungsgeschichtlichen Schilderung werden wir der Frage der allmählichen Ausgestaltung des Wohnungstypus eine gesteigerte Aufmerksamkeit zuwenden. Ich habe mich besonders bemüht festzustellen, wie die Normalform des von Privatunternehmern gebauten Arbeiterhauses sich in den hier behandelten Städten schrittweise bis zu dem gegenwärtigen Stand entwickelt hat. Aus dem gesammelten Material von Hausgrundstücken wurde eine Anzahl typischer Beispiele von den früheren Zeiten bis zur Gegenwart ausgewählt und in unsere Besprechung einbezogen. Die beigedruckten Grundrisse werden dazu dienen, die Einzelheiten der Entwickelung zu veranschaulichen und ein Urteil über die hierbei entscheidenden Momente zu ermöglichen.

Ein hauptsächliches Erfordernis für unsere Darstellung erblickte ich darin, dass im Wohnungswesen nur die sich selbst überlassene und auf sich selbst gestellte Privattätigkeit in Betracht gezogen werde. Es musste festgestellt werden, unter welchen Bedingungen das private Unternehmertum arbeitet, was es zu leisten imstande ist und an welcher Stelle und aus welchen Gründen es versagt. Von unserer Untersuchung ausgeschlossen blieb deshalb diejenige Bautätigkeit, die ich mit einem zusammenfassenden Ausdrucke als die „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ bezeichnen möchte[1]) und unter deren Einzelformen insbesondere die öffentliche, die karitative und die gemeinnützige Bautätigkeit hervorragt. Gerade im Rheinland hat die auf Gewinn verzichtende Bautätigkeit ausserordentliche Leistungen vollbracht und Mustergiltiges geschaffen. Die durch den „Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens“ geleiteten Bestrebungen sind für ganz Deutschland vorbildlich geworden. Während das Wohnungswesen

1) Es fehlte bisher an einer zusammenfassenden Bezeichnung für die verschiedenartigen, jedoch ein gemeinsames Moment aufweisenden Formen der hierher gehörenden Bautätigkeit. Mit dem Ausdruck „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ werden hier alle Bestrebungen bezeichnet, die gerichtet sind auf die Bautätigkeit ohne Absicht des Erwerbes und des Gewinnes, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen. Hierunter fällt die Ausübung der Bautätigkeit durch Reich, Staat, Gemeinden, Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Gesellschaften und Baugenossenschaften.

im Rheinlande an sich auf einer höheren Stufe steht, als in den übrigen Teilen Deutschlands, finden wir dort gleichwohl Körperschaften, Vereine und tatkräftige Einzelpersonen unablässig bemüht, einzelne Missstände und Mängel zu beseitigen und die Wohnweise der minder begüterten Klassen zu bessern. Man wird hier an die in der Geschichte sich öfter aufdrängende Wahrnehmung erinnert, dass gegen unbefriedigende Verhältnisse gerade da am meisten angekämpft wird, wo die allgemeinen Zustände verhältnismässig gut und nicht da, wo sie verhältnismässig schlecht sind. Durch die Zahl der erbauten Wohnstätten, mehr noch aber vielleicht durch die technische Ausgestaltung und Durchbildung der Wohnungsanlage, endlich durch die für das Wohnungswesen aufgestellten Grundsätze hat die auf Gewinn und Erwerb verzichtende Bautätigkeit einen tiefgehenden Einfluss auf die rheinischen Wohnverhältnisse ausgeübt [1]. Die Grundlagen dieser Bautätigkeit sind indes bekannt und ihre Schilderung im einzelnen fällt ausserhalb des Rahmens der vorliegenden Erörterungen.

Die Verhältnisse der drei benachbarten Städte, die wir hier zu behandeln haben, bieten vieles Gleichartige; sie zeigen aber daneben ebensoviele grundlegende Verschiedenheiten und Gegensätze. Gemeinsam ist den drei Städten die starke industrielle Entwickelung, die insbesondere während der letzten zwanzig Jahre (1880/1900) rasch vorschritt und dem Baugewerbe grosse Aufgaben stellte, wobei in Düsseldorf der Zuwachs noch stärker war als in Elberfeld und Barmen. Im wesentlichen gleichartig sind die Abmessungen der Grundstücke, schmale und flache Parzellen, die regelmässig nur Vorderwohnungen zeigen und die eigentliche Hofwohnung nur wenig zulassen. Die Ausgestaltung des Grundstückes, der Hausgrundriss selber dagegen, ist in Düsseldorf wiederum gänzlich anders wie in Elberfeld und Barmen. In der Hauptsache übereinstimmend sind ferner die Wohnsitten und Wünsche der Arbeiter, wenn auch die Ansprüche des Wuppertaler Arbeiters vielfach höhere sind als die des Düsseldorfer.

Von besonderer Bedeutung für unsere Untersuchung sind die Verschiedenheiten in der Geländebeschaffenheit. Mit der Ge-

---

1) Vergl. die Denkschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Düsseldorf 1902, Teil I u. II; Albrecht, Handbuch der Socialen Wohlfahrtspflege, Berlin 1902; Brandts, Schriften des Vereins f. Socialpolitik, Bd. 96.

ländebeschaffenheit hängt eine Reihe grundlegender Fragen des Wohnungswesens zusammen; und gerade hier bieten uns die drei Gebiete unserer Untersuchung die erwünschte Vielseitigkeit vollkommener Gegensätze. Düsseldorf liegt in der Ebene; seiner Ausdehnung sind, von der Rheinseite abgesehen, an keiner Stelle natürliche Grenzen gesetzt. Elberfeld dagegen liegt im hügeligem Gelände, das in dem Stadtmittelpunkt indes noch für die umfangreiche Geschäftsstadt Raum lässt und von hier aus bald steil, bald weniger scharf emporsteigt nach den umliegenden Höhen, die der baulichen Ausdehnung reichlichen Platz gewährten. Barmen endlich zieht sich durch ein schmales Thal, das nur wenige ebene Strassen zulässt und die Bebauung zwingt, sofort an den Abhängen seitwärts emporzusteigen. Um die topographischen Gegensätze vollzumachen, sei bemerkt, dass in Düsseldorf die Fabriken fast durchweg im Aussengelände angesiedelt sind; in Elberfeld liegt nur ein Teil im Stadtinnern, während die grösseren Fabrikanlagen mehr nach den Aussenbezirken streben. In Barmen endlich dürfte die Mehrzahl der Fabriken sich noch im Stadtinnern und im Tal befinden. Soviele Verschiedenheiten bei einer in ihrem Grundzuge doch gleichartigen Entwickelung verbürgen gewiss ein Ergebnis, das jede Seite der zu untersuchenden Materien zur Geltung kommen lässt.

Soweit unsere Darlegung die Wohnräume selbst behandelt, beschränkt sie sich auf die sogenannte kleine Wohnung, die für den Arbeiter und den kleinen Beamten in Betracht kommt und deren obere Preisgrenze bei etwa dreihundert Mark Jahresmiete erreicht ist. Während von der Anlage des Arbeiterhauses später die Rede sein wird, sind hier einige erklärende Bemerkungen über die Wohnung selbst vorauszuschicken. Die Wohnung des rheinländischen Arbeiters zeigt schon äusserlich erhebliche Abweichungen von dem gewöhnlichen grossstädtischen, insbesondere von dem Berliner Typus. Der Begriff des „heizbaren Zimmers" in dem meist mit diesem Ausdruck verbundenen Sinne ist hier unbekannt. Die rheinische Arbeiterwohnung hat keinerlei Kachelöfen und keinen fest mit der Wohnung verbundenen Kochherd. Der Arbeiter bringt seinen eisernen Ofen und seinen eisernen Sparkochherd, wie jedes andere Gerät, selber mit und nimmt ihn beim Verlassen der Wohnung wieder fort. An dieser Sitte, wenn sie auch dem einzelnen mitunter Nachteile bringt, wird im Rheinland allgemein festgehalten.

Die Küche gilt nun stets als „Wohnküche“ und ist für den dauernden Aufenthalt der Bewohner unter Tags eingerichtet. In der von dem Hausbesitzer zu liefernden Ausstattung unterscheidet sich die Wohnküche von jedem anderen Zimmer im wesentlichen nur dadurch, dass sie die Wasserleitung und einen Spülstein enthält. Der Typus der kleinen Arbeiterwohnung ist hier demgemäss ganz verschieden von dem, der in anderen Grossstädten als „Stube und Küche“ bezeichnet wird und dort aus einer grösseren Stube und einer kleineren Küche besteht. Die beiden Stuben der rheinischen Arbeiterwohnung sind vielmehr vollständig gleichwertig; häufig dient sogar der grössere Raum als Wohnküche, während der kleinere Raum als Schlafstube benutzt wird. Die normale kleine Arbeiterwohnung besteht demnach aus zwei Stuben — eine Wohnküche und eine Schlafstube — die unter sich im Mietpreise gleichstehen [1]). Zu der besseren Arbeiterwohnung gehört öfter noch eine Mansardenstube, die von der Wohnung getrennt liegt und nur als Schlafraum benutzt wird.

Die im folgenden gebrauchten technischen Ausdrücke sind einer Erläuterung nicht bedürftig. Den Ausdruck „Dreifensterhaus“ habe ich gemäss der in der Literatur allgemein üblichen Weise angewandt zur Bezeichnung des Haustypus, der in seiner meist verbreiteten Form eine Strassenfront von drei Fenstern aufweist. Als bekannt wird hierbei vorausgesetzt, dass das ältere Kleinhaus öfter nur zwei Fenster, mitunter auch nur ein Fenster Strassenfront hat, während neuerdings sich häufig eine Verbreiterung auf vier Fenster findet. Der Ausdruck Einfamilienhaus dagegen sollte auf das Dreifensterhaus nicht angewandt werden. Auch in der älteren Zeit hat das Dreifensterhaus je nach Bedarf mehreren Familien zur Wohnung gedient, wobei allerdings wohl auf jedem Stockwerk in der Regel nur eine Familie wohnte; indes kamen auch schon in der alten Zeit nachträgliche Unterteilungen der Stockwerke selbst bei dem Kleinhaus recht häufig vor.

1) Der Mietpreis wird stets nach der Zahl der Zimmer berechnet, wobei hinsichtlich der Verwendung des Zimmers kein Unterschied gemacht wird. Beträgt der Mietpreis z. B. für zwei Zimmer 200 Mk. fürs Jahr, so versteht sich dies für eine Wohnung von zwei gleichwertigen Räumen, von denen der eine als Wohnküche, der andere als Schlafstube dient. Wir werden im folgenden der besseren Vergleichbarkeit halber regelmässig den Preis für ein Zimmer, nicht für eine Wohnung, nennen.

ZWEITER ABSCHNITT.

Düsseldorf.

Erstes Kapitel.

Wohnungsform und Mietpreise.

1. Die Wohnungsform.

Für die Herstellung von Arbeiterwohnungen durch private Unternehmer bildet in Düsseldorf bis auf den heutigen Tag das Dreifensterhaus die allgemein beibehaltene Grundform; die Vorzüge wie die Nachteile der Düsseldorfer Kleinwohnung beruhen auf diesem in einer langen, jahrhundertealten Entwickelung ausgestalteten Hausgrundriss von höchst charakteristischer Eigenart. Die Geschichte des Dreifensterhauses, das bis auf unsere Zeit die vorherrschende Form des mittleren und kleinen Bürgerhauses in ganz Niederdeutschland gebildet hat, ist noch wenig durchforscht: sie soll hier in ihren Grundzügen kurz geschildert werden. Für unsere Untersuchung haben wir zunächst eine Scheidung aufzustellen, ohne die eine geschichtliche Behandlung des Städtebaues nicht unternommen werden sollte: wir haben genau zu scheiden zwischen den grösseren städtischen Bauten des Adels und der Geschlechter einerseits, und den kleinen Bauformen des Handwerker- und Bürgerstandes andererseits. Nur die letztgenannten Hausformen, zu denen das Dreifensterhaus zählt, fallen in den Rahmen unserer Darstellung.

Der Typus des Dreifensterhauses entstammt der ersten im zwölften Jahrhundert beginnenden Periode unseres deutschen Städtebaus, die wir in der Einleitung beschrieben haben. Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem zwölften und dreizehnten Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des Klein-

hauses der damaligen Zeit erkennen; 1. das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2. das durch Senkrechtteilung eines grösseren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihenhaus, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der älteren Zeit haben sich von keiner dieser Bauformen erhalten[1]). Im dreizehnten Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten.

Das freistehende Kleinhaus ist von den Nachbarhäusern jeweils durch einen schmalen, 1 bis 3 Fuss betragenden Zwischenraum getrennt, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dient[2]). Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht[3]). Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Hausform wohl vorauszusetzen; eine unmittelbare Uebertragung des Grundrisses ist jedoch nicht anzunehmen. Form und Zweckbestimmung des städtischen Hauses stehen einer solchen Annahme entgegen. Das Bauernhaus verlangt seiner Bestimmung nach eine offene, von verschiedenen Seiten zugängliche Lage; der Haupteingang befindet sich regelmässig (wo nicht besondere Umstände vorliegen) nicht an der Strasse, sondern ist aus wirtschaftstechnischen Gründen an der Längsseite des Gebäudes angebracht. Das städtische Haus dagegen erfordert, ebenfalls seiner Zweckbestimmung nach, die Bebauung in fortlaufender Reihe und die Anlage des Haupteinganges an der Strasse. Hierdurch entsteht ein von dem ländlichen wesentlich verschiedener

1) Was an Hausbauten aus der Zeit bis zur Mitte des 13. Jahrhunderts überliefert ist, gehört den Kreisen Wohlhabender an; Essenwein, Der Wohnbau. Handbuch der Architektur, II. Teil, Bd. IV, Heft 2, S. 48, und insbesondere die auf Viollet le Duc bezügliche Stelle a. a. O. S. 45. Vergl. hierzu Otte, Geschichte der romanischen Baukunst in Deutschland, Leipzig 1854, S. 254.

2) Heyne, Das deutsche Wohnungswesen. Leipzig 1899, S. 328; Stephani, Der älteste deutsche Wohnbau, Leipzig 1902; Otte a. a. O. S. 254; Essenwein a. a. O. S. 40.

3) Die Anlage des Wasserablaufs und der Fenster gab häufig Anlass zu Streitigkeiten zwischen Nachbarn. Die über solche Vorgänge aufgenommenen Urkunden enthalten ein schätzenswertes Material zur städtischen Bauweise im Mittelalter.

Grundriss und eine entsprechend veränderte Raumverteilung im Innern. Die eine Form ist aus allgemein ländlichen Bedürfnissen, die andere aus spezifisch städtischen Zwecken hervorgegangen, wenn auch ein technisch-struktiver Zusammenhang zwischen beiden Formen anzunehmen ist.

Die an zweiter Stelle erwähnte Hausform, das Teilhaus, begegnet uns sehr häufig in den Urkunden. Während der Bevölkerungsvermehrung der Städte im zwölften und dreizehnten Jahrhundert wurden bebaute Grundstücke in zahlreichen Fällen geteilt, teils im Wege des Erbgangs, teils um die zuströmenden Bewohner mit eigenem Hausbesitz auszustatten. Es entstanden Haushälften, Hausdrittel und noch kleinere Unterteilungen. Die Teilung geschah zunächst meist in senkrechter Linie; mehrfach werden in den Urkunden die Einzelheiten unter Angabe der Lage der Scheidewände beschrieben[1]. Die wagrechte Teilung (Stockwerksteilung) dagegen ist in der älteren Zeit weniger häufig, findet sich aber auch schon während des dreizehnten Jahrhunderts in einzelnen Beispielen. Als Bauform besitzt das Teilhaus, wie sich aus der Natur der Sache ergiebt, keinerlei Selbständigkeit. Für die städtische Entwickelung dagegen kommt dem Teilhaus, das in der baugeschichtlichen Litteratur bisher kaum beachtet worden ist, eine grosse Bedeutung zu.

Die von den Städten durchaus selbständig geschaffene Form des Bürgerhauses ist das an dritter Stelle genannte Reihenhaus, das in geschlossener Reihe und ohne Seitenabstand aufgeführt wurde. Der Ausgangspunkt für die Entwickelung dieser Bauform liegt in der Parzellierung grösserer Bauflächen, die während des raschen Aufschwungs der Städte im zwölften und dreizehnten Jahrhundert zur Aufteilung gelangten. Hierbei wurden sowohl ganze Neustrassen, wie auch Seitengassen und in den Grossgrundbesitz hineingetriebene Hofgassen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt. Im dreizehnten Jahrhundert wurde das Reihenhaus vielfach in der Form gebaut, dass eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache vereinigt wurde[2]; in der Folgezeit wurde indes diese Anord-

1) Mitunter verlief die Teilungslinie nicht in der geraden Senkrechten, sondern im Zickzack, so dass einzelne Stuben in das Nachbarhaus hineinragten; ein Verhältnis, von dem sich im Rheinland Beispiele bis zur Gegenwart erhalten haben.

2) Plures mansiones sub uno tecto, in den Urkunden des 13. Jahrhunderts überaus häufig erwähnt.

nung bald wieder aufgegeben. Die Gemeinsamkeit der Scheidemauer, die die Seitenwand des Kleinhauses bildet, wurde dagegen dauernd beibehalten. Schon in den älteren Urkunden werden uns die typischen Ausmessungen des kleinen Grundstücks nach Strassenfront und Grundstückstiefe angegeben [1]). Es sind die Masse, die in ihrem Verhältnis von Breite und Tiefe für die Anlage des Reihenhauses, insbesondere des Dreifensterhauses, charakteristisch sind, und die sich bis in die Gegenwart erhalten haben.

Das Reihenhaus von drei Fenstern Front, vielfach auch von kleineren Abmessungen, entsprach in vollkommener Weise den Anforderungen des städtischen Grundstücksverkehrs wie der städtischen Wohnweise Auf die Einzelheiten der ersten Formen des städtischen Kleinhauses und ihre Entwickelung während des Mittelalters haben wir an dieser Stelle nicht näher einzugehen [2]). Das Kleinhaus hatte den verschiedensten Bedürfnissen der Stadtbevölkerung zu dienen und die innere Ausgestaltung war demgemäss eine mannigfaltige, im Laufe der Zeit auch eine örtlich verschiedene. Immerhin lassen sich gemeinsame Grundzüge ermitteln, die sich aus den im Mittelalter geschaffenen Grundlagen allmählich herausgebildet haben und das allgemein Typische des Dreifensterhauses wiedergeben. Nach der Strasse bietet das ältere Dreifensterhaus Raum für eine zweifenstrige Stube und für die Haustür mit anschliessendem Hausflur. An die Vorderstube reiht sich rückwärts die zweite nach dem Hofe belegene Stube oder Kammer. Neben dieser befand

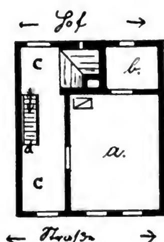


Fig. 1.
Altes eingeschossiges Dreifensterhaus (ca. 1620).
a = Stube,
b = Kammer,
c = Flur und Küche,
d = Bodentreppe.
(Bei *d* wurde in neuerer Zeit eine Zwischenwand gezogen.

1) So z. B. bei einer Parzellierung in Cöln, wo für das Hausgrundstück 15 Fuss Breite und 60 Fuss Tiefe bestimmt werden; Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Köln, Bd. III, S. 395. Vergl. auch Essenwein a. a. O. S. 82; Otte a. a. O. S. 254; Heyne a. a. O. S. 203.

2) Vergl. hierzu Otte, Essenwein, Heyne, Stephani a. a. O. und Viollet le Duc, Dictionnaire Raisonné de l'Architecture Française du XI[e] au XVI[e] Siècle, Paris 1868, Bd. VI, S. 218 ff. (wobei die gegen V. le D. gerichtete Kritik Essenweins a. a. O. zu beachten ist). S. auch Inama-Sternegg, Deutsche Wirtschaftsgeschichte, Bd. I, S. 135.

sich in der älteren Zeit häufig, von dem Hausflur nicht besonders abgetrennt, der Herd mit offener Feuerstelle und Rauchfang. Der beifolgende Grundriss (Fig. 1) giebt ein solches älteres Dreifensterhaus wieder, das aus nur einem Geschoss besteht und dessen Erbauung um das Jahr 1620 fällt [1]). Flur und Küche sind hier ungetrennt und nehmen einen erheblichen Teil der Grundfläche des Hauses ein. Die Hausbreite ist ca. 5 Meter (= 17 Fuss), ein sehr häufig vorkommendes Mass. Aehnliche Verhältnisse zeigt das der gleichen Bauzeit entstammende Haus Fig. 2, das die gleiche Breite

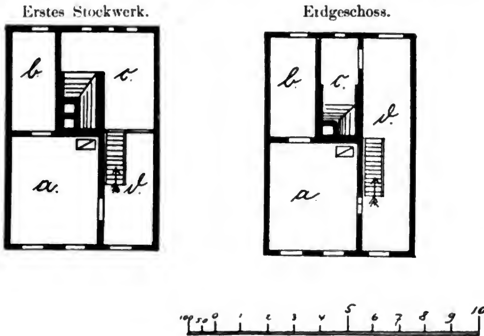


Fig. 2.
Altes zweigeschossiges Dreifensterhaus (ca. 1620).
a = Stube, *b* = Kammer, *c* = Küche, *d* = Flur.

wie Fig. 1 aufweist, jedoch eine grössere Tiefe besitzt und mit einem Obergeschoss versehen ist. Die Raumverteilung und die Herdanlage (offene Feuerstelle) sind bei dem zweigeschossigen Bau im wesentlichen mit dem kleineren Hause übereinstimmend; im Erd-

1) Fig. 1 und 2 stellen die märkische Bauart des Dreifensterhauses dar und sind in Tangermünde aufgenommen. Ueber Tangermünde vergl. Friedr. Adler, Mittelalterliche Backsteinbauten des preussischen Staates, Berlin 1862 und meine Skizze „Märkische Städte", der Zeitgeist vom 14. Okt. 1901. Vergl. zu dem obigen ferner die dem 16. Jahrhundert entstammenden (mehrgeschossigen) Grundrisse der Fuggerei-Stiftung, veröffentlicht in dem Sammelwerk „Augsburg in kunstgeschichtlicher, baulicher und hygienischer Beziehung", Festschrift, herausgegeben von Oberbaurat Steinhäusser, Augsburg 1902. S. 137.

geschoss ist ein Abschluss für die Küche durch das Durchziehen der Flurwand hergestellt.

In dieser alten Form enthält das Dreifensterhaus zwei bezw. drei Räume in jedem Stockwerke, die die gegebene Grundfläche vollständig ausnutzen. Die Hausanlage bietet in ihrer Einfachheit eine treffliche praktische Lösung und ist den Bedingungen der Raumverteilung und Raumausnutzung auf das beste angepasst. Die neuere Bauweise, deren Entwickelung wir nunmehr zu betrachten haben, hat denn auch an dem Grundriss als solchem nichts wesentliches geändert; die hauptsächlichen Wandlungen bestehen in dem Verschwinden der offenen Feuerstelle und den daran anschliessenden Verschiebungen in der Anordnung von Flur und Küche. Solange

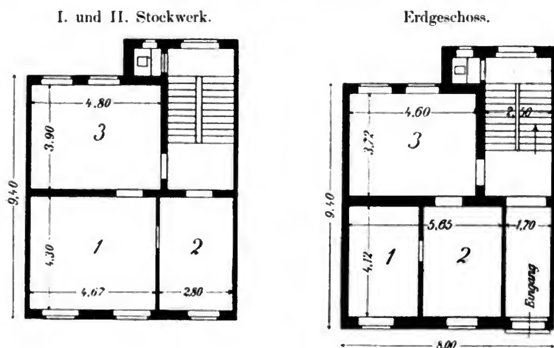


Fig. 3.
Neueres mehrstöckiges Dreifensterhaus ohne Anbau.

die bebaute Grundfläche ungefähr die alten Masse beibehält, bleibt auch der ursprüngliche Charakter der Anlage in der Hauptsache unverändert. Die neuere Ausgestaltung des rheinischen Dreifensterhauses bei schmaler Baustelle und mehrstöckiger Bebauung ergiebt sich aus unserer Zeichnung Fig. 3, die eine Ausführung der jüngsten Zeit aus Düsseldorf darstellt.

Eine durchgreifende Aenderung der Hausanlage entstand erst durch das Bedürfnis, die Anzahl der Räume des einzelnen Stockwerks zu vermehren. Diese Vermehrung konnte zunächst durch

Ausbreitung nach dem Hofe hin erfolgen, und in dieser Richtung hat sich auch die weitere Entwickelung in einem Teil der rheinischen Städte vollzogen. Es geschah dies durch einen sog. „Anbau", der gegebenerweise in der Verlängerung des Hausflurs nach dem Hofe zu angebracht wurde. Durch diese hofwärts angefügte Erweiterung entsteht eine erhebliche Umgestaltung der alten rechteckigen Hausform, und es bildet sich der Grundriss, der in den Städten Düsseldorf, Cöln, Crefeld u. a. hauptsächlich zur Anwendung gelangt[1]. In dem neuen „Anbau" — ich werde die im Rheinland allgemein übliche Bezeichnung für den rückwärtigen Gebäudeteil im folgenden beibehalten — wurde die Küche untergebracht, während hinter der Küche meist noch eine zweite Stube angefügt wurde, so dass sich für jedes Stockwerk nunmehr vier bezw. fünf Räume ergaben.

Für das Erdgeschoss entsteht hierdurch keinerlei Schwierigkeit; die Verbindung mit dem Anbau wird seitwärts von der Treppe durch den Hausflur oder vom Hofe aus hergestellt. Die Verlegenheiten beginnen erst bei dem Obergeschoss; es ist hier nämlich nicht möglich, den Anbau in unmittelbare Verbindung mit den Vorderräumen zu bringen, gleichviel ob man zum Aufstieg eine gewundene podestlose Treppe, oder ob man eine durch einen Podest geteilte doppelläufige Treppe anbringt. (Die dritte Form, die Durchführung der Treppe in einem geraden ungebrochenen Lauf, wie sie Fig. 8 zeigt, zwingt zu einer ungünstigen Raumverteilung und wird verhältnismässig selten angewandt.) Die nächstliegende und meistgewählte Anordnung ist nun die, dass man den „Anbau" von dem Treppenpodest aus zugänglich macht. Solange jedes Stockwerk des Hauses nur von einer Familie bewohnt wird, ergeben sich hieraus keine besonderen Uebelstände; Küche und Hinterzimmer liegen eine halbe Treppe tiefer als die drei bezw. vier Zimmer der Vorderwohnung, was gegenüber den grossen Vorzügen des Dreifensterhauses — freie Lage und Durchlüftbarkeit aller Zimmer — nicht ins Gewicht fällt.

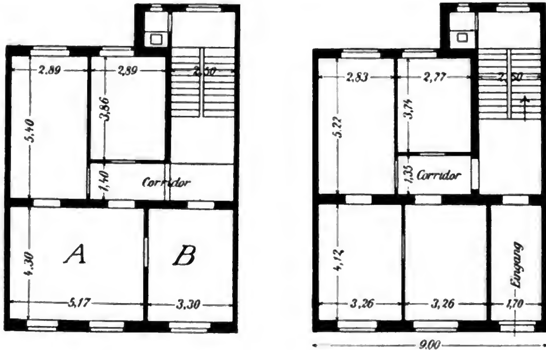
Anders dagegen gestaltet sich das Verhältnis, wenn auf dem einzelnen Stockwerk mehrere Familien wohnen sollen, wenn also das Dreifensterhaus dazu dienen soll, mehrere kleinere Arbeiterwohnungen von zwei oder drei Zimmern auf ein und demselben Stockwerk unterzubringen. Die beiden Stuben des „Anbaus" müssen

---

1) Vergl. Jos. Stübben, Cöln und seine Bauten, 1888, S. 243 ff.

dann getrennt vermietet werden, als zweiräumige Kleinwohnung, die gänzlich nach dem Hofe liegt. Im günstigsten Fall kann der Anbauwohnung ein Zimmer im Vorderhaus zugeteilt werden; in der Tat wird diese Forderung auch in der neuen Baupolizeiordnung für Düsseldorf mittelbar aufgestellt[1]). Dieses einzelne Zimmer liegt indes von den beiden Hinterräumen vollständig getrennt und kann niemals mit diesen beiden zusammen zu einer richtigen Wohnung organisch verbunden werden.

Auch die Verteilung der einzelnen Zimmer des Vorderhauses unter kleine Mieter — also die Umgestaltung des Dreifensterhauses zu einem Wohngebäude für eine grössere Anzahl von Familien — bietet manche Schwierigkeiten. Es entsteht hier die Aufgabe, abgeteilte Kleinwohnungen auf einem hierfür nicht geschaffenen Grund-



I. und II. Stockwerk. Erdgeschoss.

Fig. 4.

Neueres mehrstöckiges Dreifensterhaus ohne Anbau.

riss herzustellen. In Düsseldorf ist eine ganze Reihe von Lösungen versucht worden, die wir in ihrer stufenweisen Entwickelung verfolgen wollen. Die einfachsten Formen zeigen uns die beifolgenden

1) Durch die erschwerende Vorschrift, dass Grundstücke mit Wohnungen, die nicht mindestens ein Vorderzimmer haben, nur mit drei Geschossen (einschl. Erdgeschoss) und nur bis zur Hälfte der Grundfläche bebaut werden dürfen. Baupolizeiordnung vom 25. April 1896, § 16, Ziff. 1 u. 2.

Grundrisse Fig. 4 und Fig. 5. Von der oben mitgeteilten Fig. 3 unterscheiden sie sich durch die grössere Hausbreite und durch die Einschiebung des Korridors. Auf jedem Stockwerk befinden sich

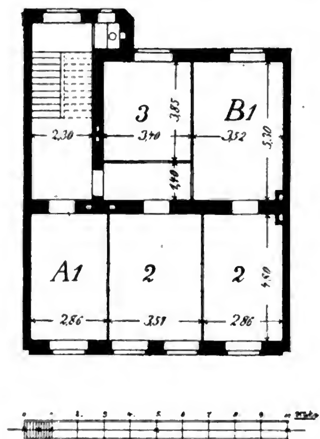


Fig. 5.
Vierfensterhaus ohne Anbau (1896).

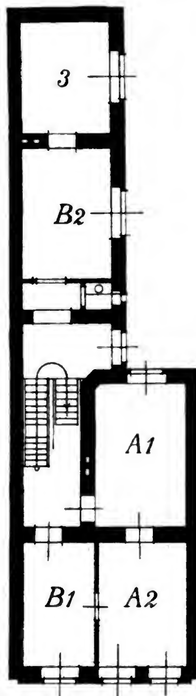


Fig. 6.
Dreifensterhaus mit Anbau (1870).

hier nun vier bezw. fünf Zimmer, die in zwei Kleinwohnungen von zwei bezw. drei Zimmern eingeteilt werden können [1]). (Die Wohnungen werden im folgenden jeweils durch Buchstaben, die einzelnen Zimmer durch Ziffern kenntlich gemacht.) Wohnung A ist unmittelbar von der Treppe aus zugänglich; Wohnung B wird vom Korridor aus betreten. Die Anordnung ergiebt sich in ungezwungenster Weise; denn das Haus hat keinen sog. Anbau.

1) Es versteht sich von selbst, dass besser gestellte Familien eine Stockwerkswohnung, wie in Fig. 4 und 5, häufig ungeteilt bewohnen oder nur ein Zimmer davon in Untermiete abgeben.

Tritt nun, wie dies in neueren Bauten in Düsseldorf allgemein der Fall ist, der rückwärtige Anbau hinzu, so entsteht eine völlig verschiedene Einteilung, wie wir sie aus unseren Zeichnungen Fig. 6, 7 und 8 ersehen können. Das schmale Grundstück Fig. 6 zeigt auf dem Stockwerk fünf Zimmer, die in die abgeschlossene Wohnung A

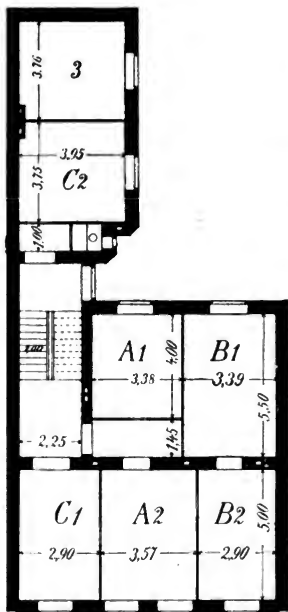


Fig. 7.
Vierfensterhaus mit Anbau (1894).

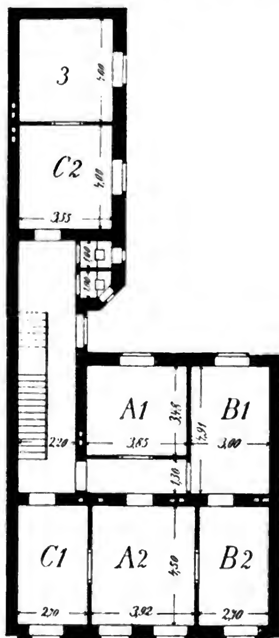


Fig. 8.
Vierfensterhaus mit Anbau und gerader Treppe (1887).

und in die auf Vorderhaus und Anbau verteilte Wohnung B zerfallen[1]. Die neuere Bautätigkeit bevorzugt indes das breitere Grundstück der Fig. 7 und 8, das auf jedem Stockwerk sieben Räume enthält, die regelmässig in drei Kleinwohnungen eingeteilt werden. Insbesondere der Grundriss Fig. 7 darf als typisch für die örtliche Bauweise in Düsseldorf gelten. Wohnung B besteht aus zwei zusammenhängenden Zimmern. Bei Wohnung A dagegen sind die beiden Zimmer durch den gemeinsamen Flur getrennt; ein Abschluss ist für die Wohnung nicht vorhanden. Bei Wohnung C endlich liegt Zimmer 1 im Vorderhaus, von den dazu gehörenden Zimmern 2 und 3 des Anbaus durch den Hausgang bezw. durch den Treppenlauf getrennt. Die gleichen Verhältnisse ergeben sich für die drei Wohnungen der Fig. 8.

Eigentliche Mietskasernen nach dem Berliner Typus giebt es in Düsseldorf nur wenige; von sachkundiger Seite wurde mir mitgeteilt, dass im ganzen nur drei derartige Gebäude in der Stadt vorhanden seien. Ich selbst habe bei meinen Besichtigungen nur eine Mietskaserne angetroffen; es war dies in der Cölner Strasse. Das Bauwerk ist indes nicht planmässig entstanden; zuerst wurde der jetzt den Hof bildende Teil des Grundstücks bebaut; späterhin wurde die Cölner Strasse an dem Grundstück vorbeigeführt, worauf nach der Strasse zu ein Vordergebäude hinzugefügt wurde. Das auf diese Weise entstandene Hausgrundstück wird von vierzig Familien bewohnt. Richtige Hofwohnungen bilden in Düsseldorf die Ausnahme; auch bei tieferen Grundstücken wird der Hof allgemein nur zu Werkstätten, Fabrikanlagen, Lagerräumen und Schuppen benutzt. Die Hofwohnung entsteht in neueren Bauten regelmässig nur dann, wenn ein Mieter sich auf die beiden Zimmer des mehrfach geschilderten Anbaus beschränkt und das dritte, zu seiner Wohnung gehörige Vorderzimmer in Untermiete weiter vermietet.

Wir haben hiermit in allgemeinen Zügen die Grundtypen der Düsseldorfer Arbeiterwohnung kurz geschildert. Nur wenige Punkte bedürfen hier der Hervorhebung. Als Hausform ist das mittlere und kleine Bürgerhaus mit seinen weittragenden Folgen für den Hausbesitz und die Bodenverteilung vollständig durchgeführt. Ein wesentlicher Grundzug der Hausanlage selbst ist die vollständige

[1] Für die Verteilung der Räume der Wohnung B sind die Gründe der oben S. 18, Anmerk. 1 erwähnten Baupolizeiverordnung massgebend.

Verwerfung der Hofwohnung als System der Unterbringung des Arbeiterstandes. Die Vorderwohnung wird für den Arbeiter grundsätzlich und polizeilich gefordert. Die Vorzüge einer solchen Wohnweise in sozialer, ethischer und gesundheitlicher Hinsicht wird man niemals hoch genug bewerten können. Es genügt schon ein Rundgang durch die Arbeiterviertel nach Feierabend, um dem Beschauer zu zeigen, wie sich das Familienleben des Arbeiters hier ganz anders abspielt, als in den Hofwohnungen des Massenmietshauses. Auf die bautechnischen Einzelheiten des Düsseldorfer Typus noch genauer einzugehen, ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Immerhin mag unter den hygienischen Momenten ein Umstand besonders erwähnt werden; es ist die hier erreichte Durchlüftbarkeit jeder einzelnen Wohnung. Auch die Bedeutung dieses Vorzugs kann kaum genug hervorgehoben werden. In gesundheitlicher Hinsicht besteht einer der schwersten Schäden der Wohnungen des Massenmietshauses darin, dass hier bei den Hofwohnungen die Durchlüftung durch Gegenzug ausgeschlossen ist[1]). Die Wohnungsanlage selbst endlich ist in Düsseldorf als eine durchaus befriedigende zu bezeichnen, wobei allerdings die örtliche Wohnsitte ein Erhebliches beiträgt. Die eingangs (S. 10) erwähnte Gleichstellung der Räume — die Behandlung der Küche als Wohnküche und Mittelpunkt des kleinen Haushalts — lässt schon beim Eintritt in die bescheidenen Stuben ein Gefühl der Behaglichkeit entstehen.

Die beobachteten Mängel in der Einteilung der Wohnungen, genauer gesagt, der Stockwerke, sind zurückzuführen auf den alten Grundriss des Dreifensterhauses, der, ursprünglich für das Familienhaus bestimmt, unverändert auf den Kleinwohnungsbau übertragen wurde. Wir werden späterhin in den folgenden Abschnitten Grundrisse kennen lernen, die eine anders gerichtete Fortentwickelung der überlieferten Anlage bedeuten.

2. Die Mietpreise.

Die Düsseldorfer Arbeiterviertel befinden sich in drei grossen Bezirken im Süden, Südosten und Norden der Stadt. Als Hauptstrassenzüge und Mittelpunkte der Bezirke sind zu nennen im Süden die Bilker Allee, im Südosten die Oberbilker Allee, die Ellerstrasse

1) Vergl. Reincke, Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 30.

und Cölnerstrasse, im Norden die Nordstrasse und Münsterstrasse. In den einzelnen Bezirken ist die baupolizeilich zugelassene Bebauungshöhe eine unterschiedliche. Die Abgrenzung wird in der Hauptsache gebildet durch den Eisenbahndamm, der die Stadt in weitem Bogen durchschneidet und die Scheidegrenze für die Bestimmungen der jüngsten Bauordnung abgiebt: diesseits des Bahndammes sind vier Geschosse, jenseits nur drei Geschosse gestattet [1]. Eine allgemeine Scheidung der Wohnweise wird durch diese Grenzlinie indes nicht hergestellt; jenseits des Bahndammes liegen sowohl Arbeiter- und Fabrikviertel wie vornehme Wohnviertel und Landhausbezirke. Da die geltende Bauordnung überdies erst am 25. April 1896 erlassen worden ist, finden sich auch jenseits des Bahndamms noch in erheblicher Zahl viergeschossige Gebäude, die vor jenem Zeitpunkt entstanden sind.

Wir beginnen unsere Wanderung im südlichen Bezirk bei der Martinskirche, der gegenüber die Benzenbergstrasse und die Bilker Allee einmünden. Die umliegenden Strassen tragen hier noch nicht den ausgesprochenen Charakter des Arbeiterviertels; vielfach ist das bürgerliche Wohnhaus mit dem Kleinwohnungsbau untermischt. Die Mieten stehen auf etwa 132 Mark für das Zimmer; am Ende der anschliessenden Kronprinzenstrasse sinken sie auf 120 Mark. (Bei Kleinwohnungen wird in Düsseldorf der Mietpreis durchgängig nach Monatsmiete und nicht nach Jahresmiete berechnet; hieraus erklären sich die nicht abgerundeten, stets durch 12 teilbaren Zahlen in unseren Mietsangaben.) Der Preis für die Kleinwohnung von zwei Zimmern stellt sich hier demnach auf 264 bis 240 Mark Jahresmiete. Ein etwas niedrigerer Durchschnittspreis, auf das einzelne Zimmer gerechnet, ergiebt sich bei den Dreizimmerwohnungen, die hier zwischen 342 und 348 Mark, also durchschnittlich 114 Mark Jahresmiete für das Zimmer, kosten. Es ist indes hier, wie für unsere folgenden Ausführungen, zu beachten, dass bei der Dreizimmerwohnung häufig zwei Räume in dem rückwärtigen Anbau gelegen sind (s. oben S. 20 und die Zeichnungen Fig. 7 und 8, Wohnung C Nr. 2 und 3), wodurch sich der niedrigere Durchschnittspreis des einzelnen Zimmers erklärt. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der billigere Preis einzelner Wohnungen öfter auf der geringeren Be-

1) Auf die Einzelheiten der Abgrenzung braucht hier nicht eingegangen zu werden.

schaffenheit derselben beruht. Unter den einzelnen Umständen, die eine Herabminderung des Mietpreises bewirken, sind zu erwähnen: ungenügende Wasserleitungsanlage, indem zur Wasserentnahme öfter nur eine für mehrere Mieter gemeinsame Wasserleitung auf dem Flur, statt Einzelleitung in den Wohnungen, angelegt ist; mangelhafte Ausstattung der Wohnung; Kleinheit der Räume selbst, u. a. m.

In dem Hauptstrassenzug des Südbezirks, in der langgestreckten Bilker Allee, halten sich die Preise meist auf 144 Mark bis 138 Mark für das Zimmer, je nach der Stockwerkslage. Die Neubauten der anschliessenden Strassen (Talstrasse u. a.) zeigen vielfach nur abgeschlossene Stockwerkswohnungen von vier Zimmern, die seitens der Hausbesitzer nicht gerne geteilt und, wenn irgend möglich, nur im ganzen vermietet werden[1]). Jenseits des Bahndammes, beim Bahnhof Bilk, stehen die Mieten in den einfachen Bauten etwas niedriger; Kleinwohnungen finden sich hier zu 114 Mark für das Zimmer, in älteren Häusern und für kleine Zimmer selbst noch etwas billiger.

Der weitaus bemerkenswerteste und lehrreichste Teil des Düsseldorfer Wohnungswesens bietet sich uns in dem grossen Bezirk, der den Südosten und Osten der Stadt bildet. Wir finden hier ein ausserordentlich günstiges Gebiet für Studien über Wohnungswesen und Städtebau; die verschiedensten Stadien der Entwickelung des städtischen Wohnungswesens sind hier in ihren Abstufungen vertreten. Dichtbevölkerte, vollständig ausgebaute Strassen; Neubaubezirke mit lebhafter Bautätigkeit; Neustrassen, in denen die Bauten noch ganz vereinzelt emporsteigen; weite Flächen unbebauten und ausgesperrten Geländes, folgen einander in bunter Mischung. Gebäude älterer Jahrgänge mit vier Stockwerken und Dachgeschoss wechseln mit den dreistöckigen Bauwerken der neuen Bauordnung; dazwischen schieben sich Fabrikgebäude und Industrieviertel — kurz, alle Formen der modernen Stadterweiterung zeigen sich wie in einem Musterbilde. Es war nicht leicht, aus der Fülle des gebotenen Stoffes dasjenige herauszuheben, was von allgemeiner Bedeutung ist.

Der Bezirk, den wir zu schildern haben, schliesst in seiner inneren Linie unmittelbar an die besten Lagen der Innenstadt an; er wird im übrigen an drei Stellen von Eisenbahndämmen durchschnitten (die, wie oben bemerkt, jeweils auch die Scheidegrenzen der baupolizeilich gestatteten Bebauungshöhe bilden) und ist bis in

---

1) Vergl. oben S. 19, Anm. 1.

seine äusserste Spitze im Südosten durch die städtischen Strassenbahnen mit den Verkehrsmittelpunkten in gute Verbindung gebracht. Wir betreten unseren Bezirk von Westen her durch die Oberbilker Allee. Nur in ihrem ersten Teil ist die Strasse vollständig ausgebaut; in den Seitenstrassen ist die Bautätigkeit zum Teil noch im Gange. Die Mietpreise bewegen sich hier durchschnittlich zwischen 120 und 132 Mark für das Zimmer. Die Lage ist bei den Arbeitern beliebt und gut gesucht. In ihrem weiteren Verlauf durchschneidet die Oberbilker Allee den Bahndamm. Das weite vor uns liegende Gelände wird teilweise erst jetzt durch Strassen aufgeschlossen und zeigt das typische Bild des in den deutschen Grossstädten üblichen „Lückenbaues“[1]. Einzelne Häuser und Häusergruppen werden in zusammenhangloser Bebauung von Bauunternehmern aufgeführt. Die Fortsetzung unseres Weges führt uns allmählich wieder in dichter bebaute Strassen und bald in eine der Verkehrsadern des Bezirks, die nach der Innenstadt führende und mit Strassenbahn versehene Ellerstrasse. In den Neubauten der anschliessenden Seitenstrassen finden wir hier Kleinwohnungen zu 126 Mark das Zimmer; in den Häusern älterer Jahrgänge stehen die Preise noch etwas niedriger. Wir durchschreiten einige halb angebaute Strassen, weiterhin dann einige freie Flächen und gelangen zuletzt nach der Cölner Strasse, einem Strassenzug von nahezu unübersehbarer Länge. In einer Ausdehnung von wenig unter drei Kilometern führt die Cölner Strasse von der Aussengrenze der städtischen Bebauung bis in den Mittelpunkt der Stadt hinein und durchschneidet auf diesem Wege, wie sich von selbst versteht, Stadtgegenden von verschiedenstem Charakter. Es ist ein wechselvolles Bild, das uns diese Strasse bietet, der wir jetzt in der Richtung von aussen nach innen folgen.

Zunächst zeigen sich noch niedrige Bauten von halb ländlicher Art zwischen den neuen Mietshäusern; es sind Ueberreste aus der Zeit, als der jetzige Stadtteil Oberbilk noch eine Vorstadt bildete. Bald aber nimmt unsere Strasse das gewöhnliche städtische Aussehen an. Zur Linken zieht eine hier einmündende Strasse von ungewöhnlich weiten Abmessungen unsere Aufmerksamkeit auf sich; es ist die Eisenstrasse, der die Ausstattung der neueren sog. Prachtstrassen — vierzig Meter Breite, doppelter Fahrdamm, grosse Mittelprome-

1) Vergl. meine Abhandlung „Zur Preisbildung der Bodenwerte“. Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongress, 1902, S. 77.

nade — gegeben ist. Es verlohnt sich, die Strasse genauer zu besichtigen. In schroffem Gegensatz zu der prächtigen Anlage der Strasse stehen die Häuser selbst, die äusserlich das Bild arger Verwahrlosung zeigen. Die Häuser sind noch nicht lange erbaut; ihre Erbauungszeit geht kaum über acht bis zehn Jahre zurück; gleichwohl haben sie schon jetzt ein minderwertiges Aussehen. Ueber diese ungünstige Entwickelung ist hier zu bemerken, dass, den Voraussetzungen der grossen Strassenbreite gemäss, stattliche Häuser in der Erwartung einer Mieterschaft aus den besser gestellten Klassen gebaut wurden. Es gelang indes nicht, die entsprechenden wohlhabenden Mieter in diese von Fabriken umgebene, dem Lärm der Industriebetriebe ausgesetzte Gegend heranzuziehen. Indes auch der besser gelohnte, sesshafte Arbeiter scheint sich in dieser für ihn nicht geschaffenen Strasse nicht recht wohl zu fühlen. In kurzer Zeit gelangten die Wohnungen in den Besitz einer Mieterschaft, auf die man ursprünglich in keiner Weise gerechnet hatte und die der ganzen Anlage bald den Stempel aufdrückte, den sie jetzt trägt.

Die Betrachtung eines solchen Bezirks ist in mehrfacher Hinsicht von Interesse und bietet uns manche Lehren dar, die sowohl den Städtebauer wie den Nationalökonomen und Sozialpolitiker angehen. Es zeigt sich zunächst die Schädlichkeit übermässig teurer Strassen, die oftmals zu einer ganz ungeeigneten und unwirtschaftlichen Bauweise zwingen; die ungünstigen Folgen treten hier besonders deutlich zu Tage. Es ergiebt sich ferner die Unmöglichkeit, künstlich eine soziale Mischung der Bevölkerung herbeizuführen. Beachtenswert ist weiter die ausserordentliche Schnelligkeit, mit der ein modernes Haus mit seinem Stuckornament und seinem haltlosen Aufputz unterwertig wird. Die Wandlungen, denen ein solches Haus unterworfen ist, sind besonders rasche und tiefgreifende. Hervorzuheben ist endlich die Beobachtung, dass es doch in letzter Instanz der Mieter ist, der der Wohnung das Gepräge giebt, und dass nicht, wie vielfach angenommen wird, das umgekehrte Verhältnis besteht.

Wir kehren nach der Cölner-Strasse zurück und setzen unseren Weg nach dem Stadtinnern fort. Bauten verschiedener Jahrgänge wechseln miteinander ab. Zweigeschossige ältere Häuser zeigen sich noch in erheblicher Zahl; neben ihnen stehen Gebäude der vorigen und der jüngsten Bauordnung. Wir kreuzen die einmündende Eintrachtstrasse, die hier vollständig mit Wohngebäuden besetzt ist und

nähern uns wieder dem Bahndamm. Auf dem letzten Teil unseres Weges finden wir die Wohnungsmieten durchschnittlich auf 120 Mark für das Zimmer. In minder günstiger Lage oder für kleinere Räume stellt sich der Preis noch etwas billiger; auch bei der Dreizimmerwohnung ergiebt sich, wie oben S. 23 bemerkt, ein etwas niedrigerer Durchschnitt für das einzelne Zimmer.

Diese Preislage ändert sich nun sofort und mit einem Schlage, sobald wir den Bahndamm in der Richtung nach der Innenstadt durchschreiten. Ganz unvermittelt springen die Preise auf 144 bis 150 Mark für das Zimmer. Ich habe mich vergebens bemüht, einen Uebergang zu finden; die beiden Preisgrenzen prallen unmittelbar aufeinander. Gewiss lassen sich Gründe genug für den Preisunterschied angeben. Die Lage jenseits des Bahndammes ist an dieser Stelle weniger beliebt und gilt als minder vornehm; obwohl der Name und die Numerierung der Strasse ohne Unterbrechung auf beiden Seiten des Dammes durchgeführt ist, wird die äussere Seite doch noch mit dem Namen Oberbilk bezeichnet. In früherer Zeit war es ferner schwierig, für die Grundstücke jenseits des Dammes zweitstellige Hypotheken zu bekommen, so dass die Belastung und damit die Preise der Grundstücke sich etwas niedriger hielten. Immerhin bleibt die bemerkenswerte Tatsache bestehen, dass, bei dem Zusammentreffen zweier Bauzonen, auf dem Gebiete der höheren, viergeschossigen Bebauung die Mietpreise am höchsten sind. Es bestätigt sich damit die anderwärts gewonnene Erfahrung, dass in jeder Stadt mit der Höhe der Bebauung die Höhe der Mieten steigt. Die gedrängte Bauweise hat niemals den Erfolg, die Mieten relativ oder absolut zu verbilligen. Wir werden späterhin noch Gelegenheit finden, auf die Ursachen der hier geschilderten Erscheinung zurückzukommen.

Der umfangreiche nördliche Bezirk des Kleinwohnungsbaus, der sich gegen Derendorf hinzieht, befindet sich in rascher Entwickelung. Oeffentliche Anstalten grösseren Umfanges, Kasernen, städtische Betriebe sind an die äusseren Grenzen dieses Bezirkes verlegt worden und fördern die Bautätigkeit auf den weiten Geländeflächen. Von einer Einzelschilderung kann hier abgesehen werden; die Bauweise und die Mietpreisbildung zeigen die gleichen Erscheinungen wie die übrigen Bezirke. Eine Wahrnehmung, die in anderen Städten zur Genüge gemacht worden ist, hat sich mir hier indes mehr aufgedrängt, als in den anderen Stadtteilen Düssel-

dorfs; es ist die Tendenz der Bauunternehmer, mit Vorliebe nur grössere Wohnungen zu bauen, von denen dann seitens des Inhabers wiederum einzelne Zimmer als Kleinwohnung an Arbeiter weitervermietet werden. Die Einrichtung des „Zwischenwirts“ — aus Berlin, Hamburg und anderen Städten wohlbekannt — ist in Düsseldorf noch wenig verbreitet, dürfte aber mit dem Baue grösserer Wohnungen, die zur Aftermiete zwingen, auch hier zunehmen. —

Als mittlerer Mietpreis für die Arbeiterwohnung in geeigneter Lage in Düsseldorf können zur Zeit der Abfassung dieser Studie (Juni/September 1902) 120 bis 132 Mark jährlich für das Zimmer, also 240 bis 264 Mark für die Zweizimmerwohnung, in privaten Kleinwohnungshäusern angegeben werden. In minder günstiger Lage, für kleinere oder unvollständig ausgestattete Räume ermässigt sich der Preis bis 108 Mark; andererseits steigt er in einzelnen Hauptstrassen auf 144 Mark und höher für das Zimmer. (In den von der Stadtgemeinde erbauten Arbeiterhäusern beträgt der Durchschnittspreis für ein Zimmer bei den zweizimmerigen Wohnungen 132 Mark, bei den dreizimmerigen 118 Mark. In den Häusern der Adersstiftung ist der Durchschnitt 84 Mark)[1]. Im Vergleich zu den Grossstädten, in denen das Massenmietshaus vorherrscht, dürften die Düsseldorfer Mieten kaum als hohe bezeichnet werden, dies um so weniger, wenn man berücksichtigt, dass es sich bei den obigen Preisen fast durchgängig um Vorderwohnungen handelt. In einer Stadtlage, die derjenigen der Düsseldorfer zweizimmerigen Vorderwohnung von 240 Mark entspricht, zahlt z. B. der Berliner Arbeiter für eine Hofwohnung von Stube und Küche gegenwärtig 275 Mark.

Anders dagegen, wenn man die Wohnungsmieten benachbarter rheinischer Städte (Elberfeld, Barmen) und wenn man den Preisstand des letzten Jahrfünfts in Düsseldorf selber zum Vergleiche heranzieht. Den Mieten der benachbarten Industriestädte gegenüber sind die Düsseldorfer Mieten allerdings, wie wir später sehen werden, verhältnismässig hoch zu nennen. Die Düsseldorfer Bevölkerung hält denn auch die Preise der Kleinwohnungen für übermässig und ungerechtfertigt hoch. Die Mietslast wird ferner deshalb um so schwerer empfunden, weil sie erst während der letzten vier bis fünf Jahre in raschen und starken Steigerungen zu der gegenwärtigen Höhe emporgebracht wurde.

1) Vergl. Otto Brandt, Studien zur Wirtschafts- und Verwaltungsgeschichte der Stadt Düsseldorf. Düsseldorf 1902, S. 179 ff.

Zweites Kapitel.

Der Hausbesitz und das Baugewerbe.

1. Der Hausbesitz.

Für die scheinbar einfache Feststellung, mit der wir dieses Kapitel beginnen müssen — für die Ermittelung der Zahl der Wohngebäude — giebt uns die Statistik leider ein nur bedingterweise verwendbares Material an die Hand. Nach den Vorschriften für die Gebäudeaufnahme, die jeweils mit der Volkszählung verbunden wird, ist in Preussen als ein besonderes Gebäude zu rechnen „jedes Gebäude, das von nebenstehenden durch eine vom Dache bis zum Keller reichende Trennungswand geschieden ist"[1]). Ein Wohnhaus, das unter einem Dache liegt und eine untrennbare Einheit bildet, wird demnach als zwei Gebäude gezählt, sobald eine Hauptwand in voller Bauhöhe hindurchgeht, wie dies bei tiefen Grundstücken stets der Fall ist.

Für die Wohnungsstatistik ergeben sich hierdurch ganz unrichtige und unvergleichbare Zahlen. Jede Mietskaserne erscheint jeweils als — zwei Gebäude, da zwischen Seitenflügel und Quergebäude aus bautechnischen Gründen stets eine Hauptwand durchgeführt wird. Für die Städte, in denen wie in Berlin das Massenmietshaus die regelmässige Bauform bildet, zeigt die Statistik demnach eine Ziffer, die schlechtweg falsch und um etwa die Hälfte zu gross ist. Um welche statistischen Widersprüche es sich hier handelt, mag ein Vergleich der Ziffern dartun, wie sie für Berlin einerseits nach der sog. Gebäudezählung, andererseits nach der von dem Berliner statistischen Amt geführten Grundstücksstatistik veröffentlicht werden. Nach der Gebäudezählung sollte Berlin im Jahre 1900 37 727 „bewohnte Wohnhäuser" besitzen; nach der Statistik des

1) Die Vorschrift stimmt genau mit den Veranlagungsgrundsätzen für die Gebäudesteuer in Preussen überein. „Gebäude, die durch eine vom Grunde bis zum Dache durchgehende Scheidung voneinander getrennt sind, müssen, auch wenn sie sich äusserlich als unter einem Dache befindlich und als ein Ganzes darstellen, und auch wenn die Scheidung durch einzelne Oeffnungen (wie Türen etc.) unterbrochen wird, dennoch je für sich als besondere Steuerobjekte zur Veranlagung gezogen werden." Gauss, Die Gebäudesteuer in Preussen, 3. Aufl. Berlin 1897, S. 205.

Berliner statistischen Amts, das die tatsächliche Einheit des bebauten Grundstücks zählt, waren nur 25490 Hausgrundstücke (einschl. 997 unbewohnter) vorhanden[1]). Die Behausungsziffer, eine für die Beurteilung der Wohnverhältnisse besonders bedeutsame Zahl, beträgt für Berlin im Jahre 1900 nach der Gebäudezählung 50,07 Personen für ein Wohngebäude; in Wirklichkeit stellt sie sich auf nicht weniger als 77,00 Personen. Ebenso unrichtig sind die Ziffern für Charlottenburg, wie überhaupt für jede Stadt, in der das tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück stärker vertreten ist[2]). Doch damit dieser Statistik der Humor nicht fehle, beweist die Gebäudezählung, dass die Behausungsziffer in Berlin in dem Jahrzehnt 1890 bis 1900 von 52,6 auf 50,07 Personen zurückgegangen ist; in Wirklichkeit dagegen hat sie sich in diesem Zeitraum von 72,87 auf 77,00 Personen erhöht[3]).

Zu wohnungspolitischen Untersuchungen sollten deshalb die Ziffern der Gebäudezählung nur mit Vorsicht, zur Anstellung von Vergleichen unter verschiedenen Städten dagegen überhaupt niemals benutzt werden[4]). In einer Stadt, in der das kleine Grundstück vorherrscht und die Hofwohnung als System fehlt, weicht das Ergebnis der Gebäudezählung nicht allzusehr von den wirklichen Verhältnissen ab. Wo aber das Massenmietshaus die regelmässige Bauform ist, geben die Ziffern der Gebäudezählung ein vollständig unrichtiges Bild.

In Düsseldorf ist, wie wir gesehen haben, das Kleinhaus als Bauform vorherrschend. Die Ziffern der Gebäudezählung ergaben folgenden Bestand an Wohnhäusern:

	bewohnte Wohnhäuser	unbewohnte Wohnhäuser
1. Dez. 1890	8196	239
2. Dez. 1895	9417	
1. Dez. 1900[5])	10657	226

1) Reichsanzeiger v. 27. Juni 1902, bezw. Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, Jahrg. 26, S. 730.

2) Die Behausungsziffer für Charlottenburg beträgt nach der Gebäudezählung 48,3, nach der Grundstücksaufnahme 60,7 Personen. Vergl. hierzu die Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900 in Berlin und 23 Nachbargemeinden, hrsg. vom Statistischen Amt der Stadt Berlin, Berlin 1902.

3) Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, Jahrg. 26 bezw. 21.

4) Leider ist dies in einigen neueren städtestatistischen Arbeiten geschehen.

5) In den gleichen Jahren betrug die

Bevölkerung	Zahl der Haushaltungen	Auf ein bewohntes Wohnhaus kommen Bewohner	Haushaltungen
144642	29602	17,27	3,61
175985	36832	18,69	3,61
213711	44155	20,00	4,14.

Um die Ziffer der Gebäudezählung auf die wirtschaftliche Einheit des bebauten Grundstücks zu bringen, ist hier kein allzu grosser Abschlag erforderlich. Nach den später mitzuteilenden Ziffern für Elberfeld, woselbst ähnliche Parzellierungsverhältnisse bestehen, dürfte eine Minderung um 8 v. H. genügen, so dass die Zahl der Hausgrundstücke in Düsseldorf auf rund 9 800 für das Jahr 1900 anzusetzen ist. Auf ein Wohnhaus kamen im Jahre 1890 durchschnittlich 17,27, im Jahre 1900 noch nicht mehr als 20 Bewohner. Unter Einrechnung des 8-prozentigen Zuschlags ergiebt sich eine Behausungsziffer von 20,8 Bewohnern für das Hausgrundstück, gegenüber 77,00 Bewohnern in Berlin und 60,70 in Charlottenburg. Die Düsseldorfer Ziffer ist somit eine recht günstige; die Vorherrschaft des Familienhauses, das sich auch gegenüber der neueren Entwickelung behauptet, spricht sich hierin deutlich aus.

Die Zahl der Wohngebäude sollte indes in Düsseldorf so wenig wie anderwärts ausschliesslich benutzt werden, um das Verhältnis der Grundbesitzer gegenüber der gesamten Bevölkerung klarzustellen. Hierzu bedarf es vielmehr einer Auszählung, die die Zahl der Hausbesitzer und den Umfang der als „mehrfachen Hausbesitz" bezeichneten Besitzform ermittelt. Für Düsseldorf konnte ich mir das zu einer solchen Auszählung erforderliche Material beschaffen, und zwar auf Grund eines im Jahre 1901 herausgegebenen Verzeichnisses der Düsseldorfer Hausbesitzer, das nähere, wenn auch nicht vollständige Angaben über Umfang und Verteilung des Grundbesitzes enthält[1]). Die Auszählung wurde von mir nach verschiedenen Richtungen vorgenommen und in den folgenden Tabellen I und Ia zusammengestellt[2]).

Das Ergebnis der Tabelle I ist in doppelter Hinsicht bemerkenswert. Der einfache Besitz eines Bürgerhauses ist in Düsseldorf sehr verbreitet; die von mir ermittelte Zahl der Hausbesitzer, die jeweils nur ein einziges Haus besitzen, beträgt nicht weniger als 4464. Es ist hierbei zu bemerken, dass es sich um kleine

1) Veröffentlicht im Dietz'schen Adressbuch für Baugewerbe. Düsseldorf 1901, S. 76 bis 199. Da es sich hierbei um Material handelt, das von privater Seite veröffentlicht wurde, kann ich die volle Genauigkeit nicht verbürgen. Es kann sich nur darum handeln, ein in grossen Zügen zutreffendes Bild zu gewinnen, so gut es bei dem Mangel amtlichen Materials erreichbar war.

2) Vergl. hierzu die von Prof. Hirschberg veröffentlichte, äusserst fein spezialisierte Statistik der Grundbesitzverhältnisse in Charlottenburg, Charlottenburger Statistik, 12. Heft, 1902, S. 56.

Tabelle 1.

Die Besitzer bebauter Grundstücke in der Stadt Düsseldorf (1900).

Anzahl der Grundstücke jedes Besitzers	Anzahl der Besitzer	Anzahl der Grundstücke
1	4464	4464
2	740	1480
3	231	693
4	94	376
5	56	280
6	40	240
7	15	105
8	20	160
9	13	117
10	7	70
11	1	11
12	7	84
13	6	78
14	4	56
15	2	30
16	1	16
18	1	18
19	3	57
20	1	20
21	1	21
22	1	22
23	1	23
25	2	50
26	2	52
31	1	31
120	1	120
193	1	193
Sa.	5716	8867
	Ausserdem 58 Aktiengesellschaften . . .	198
	Kirchengemeinden, Reichs- u. Staatsbehörden	45
		9110

Grundstücke, nicht etwa um Massenmietshäuser handelt. Die breite Schicht der einfachen Hausbesitzer verdient hier deshalb besondere Beachtung, weil sie beweist, wie sehr der kleinere und mittlere Hausbesitz Bedürfnis ist und welchen Umfang er annimmt, sobald man ihm die geeigneten Objekte schafft. Diese grosse Zahl einfacher Hausbesitzer, die jeweils nur ein kleines oder mittleres Bürgerhaus besitzen, giebt dem Düsseldorfer Hausbesitze in politischer, insbesondere in kommunal-politischer Hinsicht sein Gepräge. Von

irgend einer Verdrängung oder Aufsaugung des Kleinbesitzes kann also hier, wo die Parzellierung der Grundstücke eine sozial richtige ist, keine Rede sein. — Von den im Eigentume mehrfacher Hausbesitzer stehenden Häusern dagegen befindet sich ein erheblicher Teil in der Hand von Grossbesitzern, die hierdurch einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung der Mietpreise ausüben. Zur Ergänzung der Tabelle I giebt die beifolgende Tabelle Ia eine Zusammenstellung der Eigentümer vom achtfachen Hausbesitze an aufwärts, und zwar nach der Zahl der in einer Hand vereinigten Grundstücke[1]) und nach dem Berufe der Besitzer. Es zeigt sich hiernach folgendes Ergebnis:

Tabelle Ia.

Die grösseren Grundbesitzer in Düsseldorf.

Zahl d. Häuser	Beruf des Hausbesitzers	Zahl d. Häuser	Beruf des Hausbesitzers
193	Rentner	12	Rentner
120	dgl.[2])	11	Handelsgesellschaft
31	Kaufmann	10	dgl.
26	Rentner	10	Wwe.
26	Baugeschäft	10	Rentner
25	dgl.	10	dgl.
25	Rentner	10	Maurermeister
23	Baugeschäft	10	Baugeschäft
22	dgl.	10	ohne Berufsangabe
21	Wwe.	9	Brauereidirektor
20	Baugeschäft	5×9	Kaufmann
19	Kommerzienrat	9	Rentner
19	Wwe.	9	Restaurateur
19	Kaufmann	9	Zimmermstr.
18	Ehefrau	9	Handelsgesellschaft
16	Baugeschäft	9	Maurermeister
15	Fabrikbesitzer	9	Baugeschäft
15	Rentnerin	9	dgl.
14	Modeleur	9×8	dgl.
14	Ingenieur	8	Rentner
14	Installateur	8	Fabrikbesitzer
14	Ehefrau	8	Metzger
13	Wwe.	8	Schreinermstr.
13	Ingenieur	8	Schuhmachermstr.
13	Rentner	3×8	ohne Berufsangabe.
13	Maurermeister	8	Kaufmann
13	Baugeschäft	8	Ehefrau
13	dgl.	8	Wwe.
12	dgl.	1229	75 Besitzer
12	dgl.		ferner: nicht physische Personen
12	dgl.		
12	dgl.	49	Eisenwerk A.-G.
12	Rentner	31	dgl.
12	Handelsgesellschaft	8	dgl.
		1317	

1) Hausbesitzerseheleute sind hier nur als eine Person gezählt.
2) Ausserhalb wohnhaft.

In der Hand von 75 Hausbesitzern befinden sich demnach nicht weniger als 1229 Häuser, d. i. 12 Prozent des gesamten Grundbesitzes der Stadt. Die Zahl der mittleren Hausbesitzer mit einem Besitzstand von 7 bis 4 Häusern, die hier nicht berücksichtigt wurden, ist weiter noch eine sehr hohe. Ist hiernach schon an sich eine grosse wirtschaftliche Macht in der Hand weniger Personen vereinigt, so wird sie in ihrer Wirkung noch erheblich verstärkt durch die straffe Organisation der Hausbesitzer, die in einem tüchtig geleiteten Verein ihren wirtschaftlichen Standesinteressen eine gut arbeitende und nachdrückliche Vertretung gegeben haben.

Das persönliche Verhältnis zwischen Hausbesitzer und Mieter ist in Düsseldorf als ein gutes zu bezeichnen. Insbesondere bezüglich des grössten Hausbesitzers in Düsseldorf wurde mir mehrfach versichert, dass seine Beziehungen zur Mieterschaft die besten seien, und von seiner humanen Behandlung der Mieter wurde mir öfter lobend berichtet. Um so mehr bedarf es der Hervorhebung, dass in der Bevölkerung gegenüber dem Hausbesitzerstand eine scharfe Missstimmung besteht. Von den unteren bis zu den oberen Schichten, bei Privatpersonen wie bei Beamten findet man die gleiche Auffassung. Die Missstimmung richtet sich nicht gegen einzelne Personen, sondern gegen den ganzen Stand, und sie ist, wie es scheint, zunächst hervorgerufen durch die starken und fortgesetzten Mietssteigerungen der jüngstvergangenen Jahre 1898 bis 1901.

Es ist begreiflich, dass bei den Mietssteigerungen die öffentliche Meinung sich gegen die Hausbesitzer wendet und diese allein verantwortlich macht. Für uns entsteht indes die Frage, ob und in welchem Umfange die ausgesprochenen Vorwürfe berechtigt sind. Ich habe mich bemüht, zunächst die tatsächlichen Hergänge selbst und den Verlauf der Mietssteigerungen festzustellen. Von bestunterrichteter Seite (d. h. aus Düsseldorfer Hausbesitzerkreisen) wird mir hierüber mitgeteilt, dass bis zum Jahre 1897 eine Ueberproduktion an Wohnungen bestanden habe. Der Preis der Kleinwohnung stand damals auf 90 bis 96 Mark für das Zimmer (heute 120 bis 132 Mark; s. oben S. 28). Dieser Preis deckte nicht die Kosten. Im Laufe des Jahres 1897 hatten sich die Wohnungsverhältnisse zu Gunsten des Hausbesitzerstandes gebessert; eine vermehrte Nachfrage nach Wohnungen trat ein. Der Hausbesitzerverein berief demnach eine Versammlung zum 12. Februar 1898, in welcher eine allgemeine Erhöhung der Mieten beschlossen wurde; die Verhandlung war eine

öffentliche. Die Erhöhung wurde durchgeführt und seitdem ist die Richtung der Mieten bis zum Jahre 1902 eine stetig steigende geblieben.

Dies der tatsächliche Hergang. Ueber die inneren Ursachen und die Notwendigkeit dieser Mietssteigerung gehen die Meinungen, wie sich von selbst versteht, weit auseinander. Da wir die Einzelheiten der Mietpreisbildung späterhin zu besprechen haben, möchte ich mich darauf beschränken, an dieser Stelle die bemerkenswerte Auffassung eines zweiten Gewährsmannes wiederzugeben, der, wie ich hervorheben will, gleichfalls den Kreisen der Hausbesitzervereine angehört und Bausachverständiger ist. Wenn gesagt wird, dass die Düsseldorfer Mieten zur Verzinsung der Häuser nicht ausreichen, so liegt dies nach der Ansicht meines zweiten Gewährsmannes vielfach daran, dass die von den Hausbesitzern bei ihren Berechnungen eingestellten Werte nur fiktive sind. Der Preis des Bodens sei zu hoch angesetzt; die Grundstücke sind mit Hypotheken über ihren Wert belastet; es finden vielfach undurchsichtige Tauschgeschäfte zu angenommenem Werte statt. Unter solchen Verhältnissen können die Grundstücke allerdings nur einen Ertrag liefern, wenn zu einer scharfen Mietssteigerung geschritten wird.

Es ist gewiss, dass die starken und wirtschaftlich äusserst schädlichen Mietssteigerungen der letzten Jahre in Düsseldorf durch eine ganze Reihe von Momenten verursacht wurden, die teils allgemeiner, teils örtlicher Natur sind. Eine allgemeine Ursache liegt in dem während der jüngsten Hochkonjunktur eingetretenen Steigen des Zinsfusses, das die Wohnungsmieten in verschiedener Richtung beeinflusst. Bei der hohen hypothekarischen Verschuldung des Grundbesitzes bewirkt jede Erhöhung des Hypothekenzinsfusses eine starke Mehrausgabe für den Hausbesitzer; die Mehrausgabe muss in Form der Mietssteigerung auf den Mieter abgewälzt werden[1]. Ferner werden durch die Zinsfusserhöhung die Baugelder verteuert, was wiederum auf die Mieten der Neubauten einwirkt. Das Steigen der Arbeitslöhne und der Materialienpreise während der Hochkonjunktur muss ebenfalls, wenn auch nicht in übertriebener Weise und unter Berücksichtigung entgegenwirkender Umstände, in Betracht gezogen werden. Doch diese einzelnen Erscheinungen bilden nicht die entscheidenden und ausschlaggebenden Momente für die Preisbildung der Mietwerte. Hier wirken weit mächtigere Ursachen mit.

1) Preisbildung der Bodenwerte, S. 86.

An der Entwickelung der Bodenwerte ist der Hausbesitzerstand teils aktiv teils passiv beteiligt. Er bildet nur ein einzelnes Glied in der langen Kette unserer Wohnungsproduktion. Gewiss ist es nicht gerechtfertigt, das Hausbesitzergewerbe allein für die Mietssteigerungen im städtischen Grundbesitz verantwortlich zu machen, einer solchen einseitigen Auffassung bin ich stets entgegengetreten[1]). Andererseits aber ist es sicher, dass der Hausbesitzerstand unmöglich in seiner gegenwärtigen Stellung verharren kann, die ihn darauf hinweist, lediglich als Uebertragungshebel sämtlicher Belastungen des Grundbesitzes zu fungieren. Anklagen, wie die oben mitgeteilten, können sonst nicht ausbleiben. Ein Stand, der Kräfte von solcher Tüchtigkeit und Geschäftskenntnis umschliesst, wie der Hausbesitzerstand in Düsseldorf, wird nicht umhin können, auf die innere Entwicklung der Bodenverhältnisse grösseren und tätigeren Einfluss zu gewinnen, als es seither der Fall war.

2. Das Baugewerbe.

Das Düsseldorfer Baugewerbe zeigt die Züge, die mit den zuvor geschilderten Zuständen im Hausbesitz parallel gehen. Dem Eigenbesitz entspricht der Bau für feste Rechnung, dem Spekulationsbesitz die spekulative Bauunternehmung. Der Spekulationsbau ist die gegenwärtig bei weitem überwiegende Form der Wohnungsherstellung.

Im spekulativen Baugeschäft lassen sich in Düsseldorf allgemein zwei Betriebsformen unterscheiden. Die erste besteht darin, dass ein Handwerker, beispielsweise ein Bautischler, einen Bau übernimmt und die Arbeiten seines eigenen Gewerbes selber ausführt. Die übrigen Arbeiten überträgt er dann seinen Handwerksgenossen — Maurermeister, Zimmermann u. s. w. — in der Voraussetzung, dass diese wiederum ihm die Bauarbeiten übergeben, wenn sie ihrerseits einen Bau ausführen. Bei diesem wechselseitigen Zusammenarbeiten kommt ein tüchtiger Handwerksmeister, der selber am Bau tätig ist, meist gut auf seine Rechnung. Die Objekte sind hier, bei dem Drei- bezw. Vierfensterhaus, nicht allzu gross; ein Kleinwohnungsgebäude mag sich durchschnittlich auf 32000 bis 35000 Mark stellen, Boden- und Bauwert zusammengenommen. Die ganze Produktions-

1) Städtische Bodenfragen. Berlin 1894, S. 101 und 104; **Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft**, XXVI, S. 1333 ff.

form wäre volkswirtschaftlich keine ungünstige, wenn zwei Voraussetzungen zuträfen. Die erste Voraussetzung würde sein, dass der Handwerksmeister den fertigen Bau alsbald verkaufen und hierdurch seine Betriebsmittel freisetzen kann. Diese Möglichkeit bietet sich indes nicht regelmässig: die Auszählung der Düsseldorfer Hausbesitzerliste zeigt vielmehr, dass unter den Hausbesitzern sich vielfach gerade Bauhandwerker befinden, denen also der Verkauf ihrer Bauten nicht gelungen ist. In Zeiten der Geldknappheit oder des wirtschaftlichen Niedergangs ist dies bei der Kapitalschwäche der Handwerker ein unerwünschtes Verhältnis. Die zweite Voraussetzung wäre, dass die Bauhandwerker technisch die nötige Leistungsfähigkeit besässen, um auf das vorteilhafteste und billigste zu produzieren. Dies ist aber sicher nicht der Fall. Die in solchem Kleinbetrieb errichteten Spekulationsbauten sind überhaupt nur deshalb noch wettbewerbsfähig, weil unser gesamtes spekulatives Baugewerbe weit davon entfernt ist, auf der Höhe unserer neuzeitlichen industriellen Produktionstechnik zu stehen.

Die zweite, sehr viel umfangreichere Form der spekulativen Bautätigkeit ist die der Bauunternehmer, die sich wiederum scheiden in solche, die mit eigenen Mitteln, und in solche, die mit geliehenen Baugeldern — in Düsseldorf sagt man „mit Baukapital" — arbeiten. Leider hat das mittellose Bauunternehmertum in den letzten Jahren in Düsseldorf eine ausserordentliche Verbreitung gefunden und alle die Missstände mitgebracht, die von anderen Orten her bekannt sind. Von einem der grössten Bauherrn Düsseldorfs wurde mir die Bedeutung des Bauunternehmertums knapp mit folgenden Worten definiert: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Terrain zu verwerten". Es ist kaum möglich, die einschlägigen Verhältnisse mit wenigen Worten deutlicher und erschöpfender darzustellen.

Der Bauunternehmer der hierher gehörenden Kategorie empfängt die Baugelder von dem Bodenbesitzer selbst oder durch dessen Vermittelung von einem Kapitalisten[1]). Das treibende Element bei diesem Unternehmen ist der Bodenbesitzer oder Bodenspekulant, der den bis dahin fiktiven Gewinn an seinem Gelände durch Bebauung realisieren will. Nur durch die Bebauung, gleichviel wer sie vornimmt, wird dieser Gewinn zu einem greifbaren Wert. Der Bau-

1) Vergl. meine Preisbildung der Bodenwerte, S. 81 f.

unternehmer wird also von dem Bodenbesitzer „angenommen", wie die obige Wendung in drastischer Weise besagt, mit der Aufgabe, ein bestimmtes Gelände zu bebauen. Dem Bauunternehmer wird die Baustelle in Rechnung gestellt zu einem übermässigen Preise, den der Unternehmer gern bewilligt; denn sein Geschäft besteht eben im Bauen; davon lebt er. Der Bodenspekulant erhält für seine Baustelle kein bares Geld, sondern eine Hypothek; der Spekulationsgewinn besteht in der Hypothek und seine Festhaltung wird nur durch die Einrichtungen für die hypothekarische Belastung des Grundstücks ermöglicht[1]. Die ganze Existenz dieses Bauunternehmertums beruht lediglich auf den Bedürfnissen der Bodenspekulation. Die Bodenspekulation braucht den schlechtfundierten Unternehmer; er ist für sie der beste.

Für das Baugewerbe selbst entstehen hierbei die denkbar schlechtesten Verhältnisse. Der Bau beginnt mit einem übertrieben hohen Bodenpreis und gelangt hierdurch in die Hand der wirtschaftlich schwächsten und unsichersten Unternehmer. Das spekulative Baugewerbe, dem die Hauptaufgabe in der Wohnungsherstellung zufällt, arbeitet heute in Deutschland vielfach mit geschäftlichen Einrichtungen, die selbst für die Fabrikation eines Artikels wie Zündhölzer und Nähnadeln glattweg undenkbar wären. Von irgend einer Anwendung neuzeitlicher Formen ist auf diesem wichtigen Gebiet unseres Wirtschaftslebens nur wenig die Rede. Das spekulative Baugewerbe der hier geschilderten Form besitzt weder Selbständigkeit noch Leistungsfähigkeit; es versagt plötzlich, wenn seine Tätigkeit am meisten erforderlich ist, in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs; es ist ebensowenig imstande, seinen Betrieb in der Periode eines wirtschaftlichen Niedergangs aufrecht zu erhalten. Weder die Herrschaft des Kapitals noch die Vorteile neuzeitlicher Organisation und Technik stehen dem Bauunternehmertum zur Seite. Dass die Grundlagen des spekulativen Baugewerbes, von dem der Stand des Wohnungswesens heute vielfach abhängt, in durchgreifender Weise umgestaltet werden müssen, kann keinem Zweifel unterliegen.

---

1) Vergl. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901, S. 238 ff.

Drittes Kapitel.

Die Bodenpreise.

Unter Grund und Boden wird im folgenden der unbebaute Boden verstanden. Der Preis des unbebauten Bodens, bezw. des bebauten Bodens unter Abrechnung der darauf errichteten Gebäude, zeigt in Düsseldorf wie in jeder Grossstadt die erheblichsten Wertunterschiede gemäss der Lage. Die hochwertigen Geschäftsstrassen wie die bevorzugteren Wohnungslagen kommen für unsere Untersuchung nicht in Betracht. Ebensowenig sind die Seitengassen der Altstadt Düsseldorf zu berücksichtigen, die in älteren Bauten einem Teil der Arbeiterbevölkerung Unterkunft gewähren. Unsere Erörterung hat sich vielmehr zu beschränken auf die Gebiete der Stadterweiterung, die während der letzten Jahrzehnte angebaut wurden und für den Kleinwohnungsbau vorzugsweise von Bedeutung sind.

Die Ausdehnung der grossstädtischen Bebauung in Deutschland schreitet nicht in geschlossener Folge vor; sondern sie vollzieht sich auf dem Wege des Lückenbaues. Ein zusammenhängendes Vorrücken der Bebauung ist bei uns unbekannt. Es ist dies eine Folge der Bodenspekulation, die die für die Ausbreitung der Stadt in Betracht kommenden Grundstücke festhält [1]). In weiterer Entfernung vom Stadtzentrum werden stets Neubaubezirke in Angriff genommen, während in grösserer Stadtnähe noch reichlich Bauland vorhanden ist, das sich im Spekulationsbesitz befindet und unter den im voraufgehenden Abschnitt beschriebenen Umständen auf die Bebauung durch Bauunternehmer wartet. Infolge dieser Verhältnisse sind stets Neubaubezirke von verschiedener Lage im Ausbau begriffen, in denen Neubauten von einzelnen Unternehmern errichtet werden. Die Bodenpreise, die von Privatunternehmern für den Kleinwohnungsbau bezahlt werden, zeigen demgemäss erhebliche Abweichungen.

In dem weiten Ringe, der sich um die Innenstadt Düsseldorf legt und für die Arbeiterwohnung in Betracht kommt, bewegen sich die Preise etwa um die Preismitte von 30 Mark für den Quadratmeter. In den nach innen gelegenen Bezirken steigt der Preis höher, während er sich andererseits in den äusseren Lagen, die noch nicht durch den Fortgang der Bebauung mit der Stadt verbunden

1) Wegen der Einzelheiten vergl. Preisbildung der Bodenwerte, S. 76.

sind, entsprechend abflacht[1]. Im allgemeinen dürften in den Bezirken, in denen heute die Bautätigkeit im Gange ist (also nicht in abgelegenen Bezirken), 40 Mark als die untere Preisgrenze für ein Kleinwohnungsgrundstück gelten. Für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind in einzelnen Fällen Grundstücke von Privaten und von der Stadtgemeinde zu billigeren Preisen abgegeben worden; der Marktwert entspricht indes auch hier den obigen Sätzen, die übrigens zum Teil auch von den gemeinnützigen Verbänden gezahlt werden mussten[2]. Als mittleren Bodenpreis in einem Arbeiterbezirke mit günstiger Verbindung und in guter Stadtlage dürfen wir etwa 30 bis 35 Mark für den Quadratmeter — etwa 450 bis 500 Mark für die Quadratrute — annehmen; ein Preis, der entschieden zu hoch erscheint, wenn er auch nicht gerade bis zur Höhe anderer Grossstädte getrieben ist (in Berlin würde in einer mittleren Lage, die der obigen nach örtlichem Verhältnis entspricht, 700 bis 750 Mark für die Quadratrute zu zahlen sein)[3].

Bei den vorstehenden Düsseldorfer Bodenpreisen ist zunächst zu beachten, dass es sich durchgängig um Vorderland und flache Grundstücke — im Gegensatze zu den für Hofwohnungen bestimmten Mietskasernengrundstücken anderer Städte — handelt. Eine gewisse Preishöhe des Bodens ist bereits hierdurch gerechtfertigt. Wenn beispielsweise für den Bauplatz eines Massenmietshauses 700 Mark für die Quadratrute gezahlt werden, so besteht das Grundstück trotz dieses hohen Preises meist nur etwa zu einem Drittel aus Vorderland; der Rest ist Hofland. Bei tiefen Grundstücken mit Hofland, das hier regelmässig nicht zu Wohnzwecken dient, wird in Düsseldorf das Hinterland zu einem wesentlich niedrigeren Preis bewertet als das Vorderland[4]. Ferner ist für die Bodenpreisbildung die Höhe der Bebauung zu berücksichtigen; in den inneren Bezirken, auf deren Grundlage sich die Bodenpreise zuerst gebildet haben, sind vier Geschosse, in den äusseren Bezirken

---

1) In der Villenkolonie am Grafenberg wird der Quadratmeter mit etwa 11 M. an regulierter Strasse bezahlt.

2) Vergl. Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Teil II, S. 8.

3) Die oben genannten Preise verstehen sich für reguliertes Gelände einschliesslich Strassenkosten.

4) So in den Abschätzungen der städtischen Hypothekenstelle.

drei Geschosse, dazu noch jeweils Ausbau des Dachgeschosses zur Hälfte, gestattet.

Das rasche Steigen der Düsseldorfer Bodenpreise auf ihre heutige Höhe gehört in der Hauptsache dem letzten Jahrzehnt an; während dieser Zeit hat das spekulative Bodengeschäft in immer stärkerem Masse seinen Preishebel angesetzt. Die Mittel und die Wirkungen sind im wesentlichen die gleichen wie anderwärts. Charakteristisch ist für die Bodenspekulation der von aussen nach innen gerichtete Druck. Das Gelände rings um die Stadt befindet sich auch in Düsseldorf in festen Händen; die Bodenspekulation hat einen Gürtel um die Stadt gelegt. Der Erfolg wirkt in doppelter Richtung. Das Aussengelände ist durch Festhaltung dem freien Markte entzogen und die preisermässigende Wirkung der Aussenbezirke ist aufgehoben. Die spekulative Umklammerung wirkt nun wieder auf den Bodenwert der Innenbezirke und ganz allgemein auf die bebauten Bezirke zurück, wobei in fortwährender Wechselwirkung ein Keil den anderen treibt.

Aus der Praxis der Düsseldorfer Bodenspekulation haben wir einige Einzelheiten, die das Bauunternehmertum betreffen, bereits kennen gelernt. Der Hausbau beginnt unter der Last eines übermässig hohen Bodenpreises. Entscheidend für die Bebauung ist weder die Stadtnähe eines Bauplatzes noch das freie Angebot, sondern lediglich das Interesse des Bodenspekulanten bezw. die Möglichkeit, den Spekulationsgewinn durch Bebauung des Grundstücks zu realisieren. Ich habe einige Berechnungen von Düsseldorfer Spekulationsgrundstücken mit dortigen Bodenbesitzern durchgesehen; es ist dies immer von Interesse, um die Bedeutung festzustellen, die einigen sachlichen Faktoren, wie Strassenbaukosten, zulässige Anzahl der Stockwerke u. s. w., für die Bodenpreisbildung zukommt. Es ist nun bemerkenswert, wie der Bodenspekulant es für durchaus selbstverständlich hält, dass er seinen „Zinsverlust“ als objektiven Wert in Rechnung stellt und danach den Preis der Baustelle bestimmt. Wenn ein Spekulant vor zwanzig Jahren zu 200 gekauft hat, so hat die Baustelle eben dadurch, dass sie nicht als Baustelle gedient hat, den doppelten Wert von 400 erreicht, und diese Rechnung muss wirklich honoriert werden. Es ist dies gewiss ein Beweis, welche volkswirtschaftlichen Sinnwidrigkeiten heute im Bodengeschäft zur Tatsache geworden sind. Ich will hier nicht zum Vergleich die beweglichen Güter heranziehen; denn selbst

innerhalb der Preisbildung der unbeweglichen Güter nimmt die Entwickelung der Bauplatzpreise eine Sonderstellung ein. Man denke, dass es einem Landwirt oder einem städtischen Hausbesitzer in den Sinn kommen sollte, die zehnjährige Ertraglosigkeit seines Grundbesitzes als — ein Motiv der Wertsteigerung anzusehen. Hier aber, bei der Bodenspekulation, wo jedes natürliche Wirtschaftsgesetz auf den Kopf gestellt erscheint, ist es möglich, eine Wertvergeudung als sachliche, von jedermann zu honorierende Wertvermehrung zu veranschlagen. Weil Kapital und Boden unbenutzt gelegen haben, deshalb haben sie an Wert zugenommen. Die Tatsache, dass der Boden rund um die Städte in festen Händen und aufgekauft ist, genügt also, um seinen Wert von Jahr zu Jahr zu steigern. Da aber der Preis des Aussenlandes die Grundlage für die Bodenpreisbildung abgiebt, so wird hierdurch das gesamte Niveau der Bodenwerte erhöht. Es scheint mir, dass wir dieser Seite des Problems eine erhöhte Aufmerksamkeit zuwenden müssen.

Ein System bestimmter Vorkehrungen, wie es in unseren Einrichtungen für den Immobiliarkredit besteht, ist erforderlich und unentbehrlich, um dem Grund und Boden die Belastung jener Spekulationsgewinne aufzuerlegen und die Wertsteigerungen der Bodenspekulation zu ermöglichen[1]. Es war mir von besonderem Werte, von sachverständiger Seite in Düsseldorf die gleiche Ansicht zu hören: lediglich unser Hypothekensystem ist daran schuld, dass die Bodenpreise spekulativ gesteigert werden können. In Wirklichkeit bestehen die hohen Preise nicht; niemand zahlt sie, weder der Bodenbesitzer noch der Bauunternehmer noch der Hausbesitzer. Der Wert steckt nur in der Verschuldung; er wird dem Boden aufgeladen und auf den Mieter abgewälzt.

Viertes Kapitel.

Bebauungsplan und Bauordnung.

Prächtige öffentliche Gärten, freie Plätze und breite Strassen kennzeichnen die Innenstadt Düsseldorf. Auch die neuere Stadterweiterung ist von dem Bestreben beherrscht, ein weiträumiges Strassennetz allgemein durchzuführen. Die Strassen sind durchweg, auch in den Wohnbezirken, in breiten Abmessungen angelegt; den

1) Vergl. meinen Kapitalmarkt, S. 241 f. und 255 f.

meisten Strassen ist eine Breite von 20 Metern und zum Teil erheblich mehr gegeben.

Der jüngste Düsseldorfer Bebauungsplan entstammt dem Jahre 1885; er erstreckt sich über eine Fläche von 2400 ha, ein Gebiet, das bei einer Wohndichtigkeit von 250 Seelen auf das Hektar einer Bevölkerung von 600000 Einwohnern Unterkunft gewähren kann[1]. Die Grundlinien des Bebauungsplans werden hergestellt durch die Hauptverkehrsstrassen (Radialstrassen, Thorstrassen), die in entsprechenden Abständen wiederum durch konzentrische Ringstrassen verbunden sind. Im allgemeinen beschränkte sich der Bebauungsplan darauf, die Hauptstrassenzüge festzulegen, während die Aufteilung des zwischenliegenden Geländes im einzelnen der weiteren Entwickelung vorbehalten bleiben sollte. In der Folgezeit hat der Bebauungsplan in den Einzelheiten eine Umarbeitung erfahren, die das richtige Ziel hatte, die nach der Schnur gezogene, schablonenmässige Geradeführung der Strassen zu mildern und eine den historischen Grenzen und der Ausgestaltung des Geländes sich anschmiegende Strassenanlage herbeizuführen.

Während der Düsseldorfer Bebauungsplan sich bemüht, hinsichtlich der Blockeinteilung von dem Schematismus freizukommen, ist er mit Bezug auf die Breite der Strassen bisher schematisch geblieben. Die Strassen werden allgemein in breiten Abmessungen angelegt; die Scheidung zwischen Verkehrsstrasse und Wohnstrasse in dem Sinne der Individualisierung des Wohnbedürfnisses war in Düsseldorf bis in die neueste Zeit nicht praktisch angewandt. Die schematisch breiten Strassen verleihen einer Stadt allerdings äusserlich den Charakter der Weiträumigkeit; in Wirklichkeit aber wird die Wohndichtigkeit hierdurch infolge der alsdann regelmässig eintretenden vertikalen Häufung der Wohnungen, wie das Beispiel von Berlin zeigt, nur gesteigert; es sei denn, dass man durch scharfe baupolizeiliche Bestimmungen die Ausnutzung der Grundstücke beschränkt, was indes praktisch nur für vornehme Wohnviertel durchführbar ist[2]. Die volkswirtschaftlichen Schädigungen, die durch die schematische Bauweise entstehen — allgemeine Steigerung des Bodenpreises, Bodenspekulation — sind bekannt und bedürfen hier nicht der Hervorhebung. Für den Kleinwohnungsbau ergiebt das

1) Dr. Brandt, Studien zur Verwaltungsgeschichte Düsseldorfs, S. 146.
2) Vergl. Eberstadt, Städtische Bodenfragen im einzelnen.

Schema der übermässig breiten Wohnstrasse mit seinen Folgerungen geradezu einen fehlerhaften Zirkel.

In jüngster Zeit scheint sich auch auf diesem Gebiet die wünschenswerte Wandlung der Anschauungen anzubahnen. Während bisher die Düsseldorfer Stadtverwaltung Anträge auf Zulassung schmaler Wohnstrassen grundsätzlich abgelehnt hat, ist neuerdings, wie mir berichtet wird, in einem einzelnen Falle die Anlage einer Wohnstrasse in der Breite von 9 Metern bewilligt worden. Für die Entwickelung des Kleinwohnungsbaus wäre es von grösster Bedeutung, wenn der Grundsatz der schmalen Wohnstrasse an Stelle des heutigen Schemas treten würde. Auf die Folgen für die Bodenpreisbildung braucht nicht erst hingewiesen zu werden. Es sei nur bemerkt, dass bei der im Rheinland vorhandenen Neigung zum eigenen Hausbesitz die Schaffung kleiner Objekte besonders wichtig ist und von günstigster Wirkung sein würde.

Die Bauordnung scheidet Düsseldorf in zwei Hauptgebiete. In den inneren Bezirken ist die Bebauung des Grundstücks zu zwei Dritteln der Grundfläche mit vier Geschossen nebst Ausbau des halben Dachgeschosses gestattet. In dem äusseren Gebiet ist ein Bezirk für die landhausmässige Bebauung ausgesondert. Im übrigen ist allgemein die Ueberbauung der Grundstücke zur Hälfte der Grundfläche mit drei Geschossen und halbem Dachgeschoss zulässig. Eine Beschränkung der bebaubaren Fläche tritt ein, falls Hinterwohnungen auf dem Grundstück angelegt werden [1]). Belästigende gewerbliche Anlagen sind ausgeschlossen in vier Bezirken, von denen einer im inneren Stadtgebiet liegt; von den anderen drei befindet sich je einer im Norden, Osten und Süden des Aussengebietes. Innerhalb der beiden Gebiete behandelt die Bauordnung den Wohnungsbau ganz gleichmässig [2]).

In ihrer Wirkung ist die Bauordnung abhängig vom Bebauungsplan, auf dessen Grundlage sich zunächst die Bodenwerte bilden. Die breite Strasse giebt allgemein das Recht auf eine der Strassenbreite entsprechende Ueberbauung der anliegenden Grundstücke, und es ist im allgemeinen schwierig, man darf sagen unmöglich, diesen Anspruch der Grundbesitzer durch baupolizeiliche

---

1) S. oben S. 18 Anm. 1.

2) Einige individualisierende Bestimmungen bringt die jüngste Polizeiverordnung vom 22. März 1901.

Vorschriften zu beseitigen oder auch nur erheblich zu schmälern. Der Erfolg ist hier immer ein unbefriedigender. Will die Stadtverwaltung den Kleinwohnungsbau fördern, so kann sie dieses Ziel nur im Bebauungsplan erreichen durch Anlegung von Wohnstrassen, die dann ihrerseits wieder eine entsprechende individualisierende Behandlung in der Bauordnung verlangen [1]).

Auch auf dem Gebiet der Bauordnung ist die gleichmässige Behandlung des Bauwesens vom Uebel. Es genügt nicht, eine Stadt schlechtweg in zwei Gebiete zu scheiden und für diese dann schablonisierte Vorschriften zu erlassen. Die Bedürfnisse des Wohnungswesens durchdringen sich. Der Wohnungsbau, insbesondere der Kleinwohnungsbau, bedarf einer genauen Berücksichtigung seiner Eigenart. Die öffentlichrechtlichen Anforderungen, die an den Wohnungsbau gestellt werden — ich will sie hier mit einem zusammenfassenden Ausdruck als Baubelastungen bezeichnen — haben gegenwärtig eine Höhe erreicht, die einen volkswirtschaftlichen Schaden bedeutet. Von verschiedenen Seiten ist bereits darauf hingewiesen worden, dass unsere neueren Bauordnungen durchgängig beeinflusst sind von der Berliner Bauordnung, die auf der Zwangsschablone der Mietskaserne beruht [2]). Die Anforderungen, die man an das Massenmietshaus stellen muss, werden schlechthin als die Norm der baupolizeilichen Ansprüche für den Wohnungsbau angesehen.

Eine Aenderung der Grundsätze erscheint hier unabweislich. In Düsseldorf wurde mir von sachverständiger Seite mehrfach geschildert, in welches ungünstige Verhältnis der Kleinwohnungsbau durch die baupolizeilichen Vorschriften gebracht wird. Die weitgehenden Baubelastungen wurden hervorgerufen durch den Bau grosser und teuerer Wohnungen und sind auf diesen berechnet. Für den Kleinwohnungsbau sind die gleichen schematischen Bestimmungen ungeeignet und nur dazu angetan, die Abneigung gegen den Bau von Arbeiterwohnungen zu vermehren.

1) Städtische Bodenfragen, S. 16 und 106.

2) Schilling und Stübben, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, S. 201 u. 151; Schilling, Technisches Gemeindeblatt, 4. Jahrgang, Nr. 19, S. 288; Peters, ebenda Nr. 14, S. 219.

DRITTER ABSCHNITT.

Elberfeld.

Erstes Kapitel.

Wohnungsform und Mietpreis.

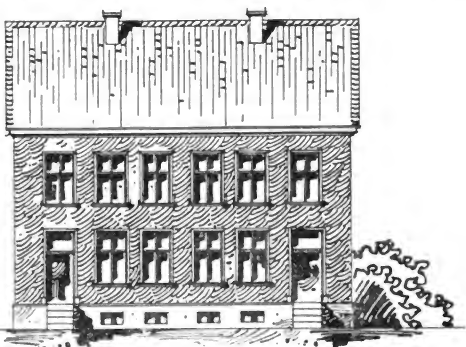
1. Die Wohnungsform.

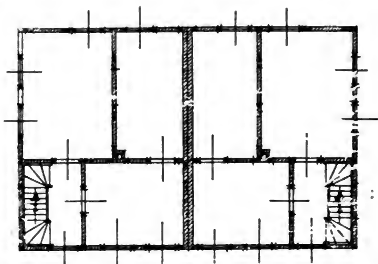
Die Bauweise der Kleinwohnung beginnt in Elberfeld wie in Düsseldorf mit der gleichen Grundform des Dreifensterhauses, die wir zuvor besprochen haben[1]). In den älteren Teilen der Stadt sind noch einzelne kleine und niedrige Häuser anzutreffen, in denen sich der alte Grundriss unverändert erhalten hat. Diese Häuschen sind in der anheimelnden bergischen Bauart aus Fachwerk, die Aussenwand mit Schieferbekleidung, hergestellt; sie haben nur zwei Geschosse; jedes der beiden Geschosse enthält drei Zimmer. Einen Unterschied gegenüber dem uns von früher bekannten Grundriss zeigt nur die Treppenanlage, die hier seitwärts in der Ecke angebracht ist und sich gleich von der Haustür ab in steilen Stufen nach dem Oberstock hinaufzieht. Die beifolgende Zeichnung Fig. 9 giebt den Grundriss eines solchen kleinen, für zwei Familien eingerichteten Dreifensterhauses.

Das hier als Beispiel gewählte Haus ist, gleichzeitig mit dem in den Abmessungen übereinstimmenden Nebenhause, als Doppelhaus ausgeführt und wurde im Jahre 1840 erbaut an einem Gartenweg, der inzwischen zu einer Strasse verbreitert worden ist. Der Besitzer war Bandwirker, der im eigenen Hause auf seinem Bandstuhl für Rechnung eines Fabrikanten arbeitete. Nebenbei betrieb die

1) Oben S. 13 ff.

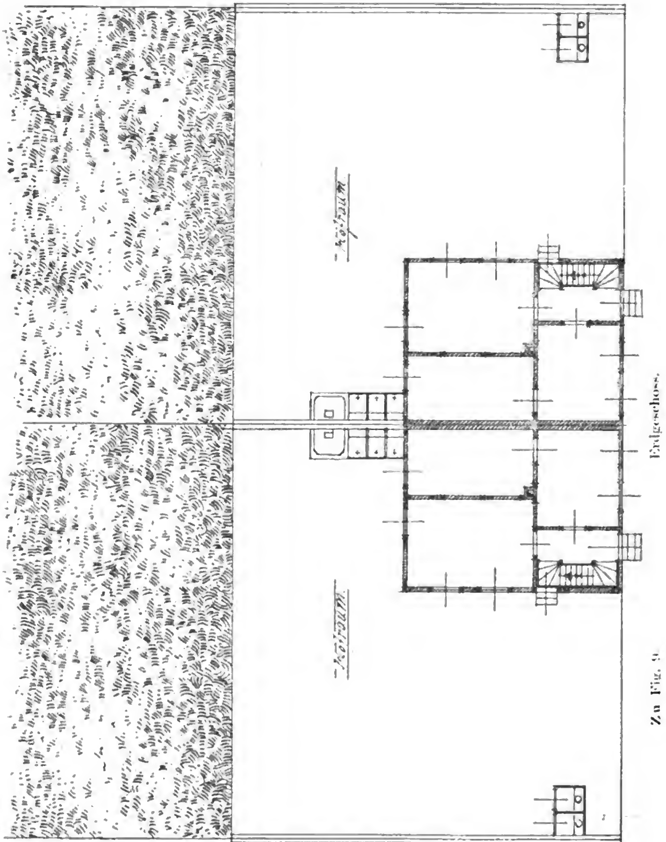
Familie in dem anschliessenden Gärtchen eine kleine Eigenwirtschaft mit Obst- und Gemüsezucht, die für die Befriedigung der Haushaltsbedürfnisse eine wesentliche Bedeutung hatte[1]). Kleinhäuser nach unserem Grundriss Nr. 9, von denen jetzt in Elberfeld nur noch spärliche Ueberreste vorhanden sind, waren dort früher ein allgemein verbreiteter Typus; sie stellen, selbst wenn man von dem anstossenden Gärtchen ganz absieht, eine treffliche Form des Kleinwohnungsbaues dar. Bei grösserem gewerblichen Betrieb und entsprechendem Raumbedarf mochte der Besitzer das Haus allein bewohnen; sonst wurde ein Stockwerk weitervermietet. Es ist von Wert, wenn wir uns diese ältere städtische Wohnweise mit ihren sozialen und wirtschaftlichen Folgen ins Gedächtnis zurückrufen. Auf kaum einem anderen Gebiete dürfte die Lebensführung des





I. Obergeschoss. Fig. 9.
Dreifensterhaus (Doppelhaus) mit Schieferbekleidung (1840).

1) Vgl. Grotjahn, Ueber Wandlungen in der Volksernährung, Schmoller's Forschungen, Bd. XX, Heft 2.

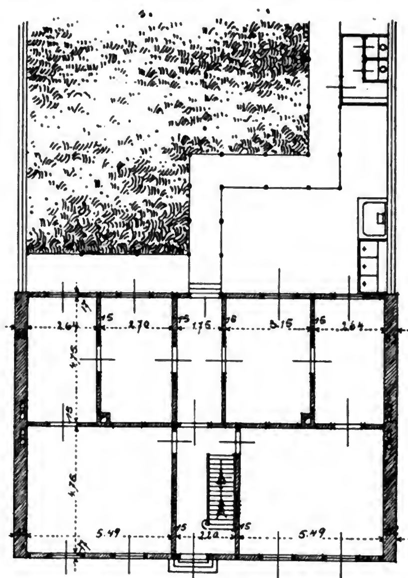


Zu Fig. 9. Erdgeschoss.

grossstädtischen Arbeiters eine so tiefgreifende Wandlung erfahren haben, wie sie sich hier zeigt.

1) Vgl. hierzu Grotjahn, a. a. O. S. 37, 45 u. 66.

Die Vergrösserung des kleinen Dreifensterhauses, die auf eine Vermehrung der Zimmerzahl in jedem Stockwerke abzielte, führte nunmehr zu einer breiteren Bauform; in unserer Zeichnung Fig. 10 ist ein solches Wohngebäude wiedergegeben. Das hier mitgeteilte Hausbeispiel verdient aus zeitgeschichtlichen Gründen eine genauere Betrachtung; denn das Haus ist, im Gegensatz zu dem letzterwähnten Wohntypus, gleich von Anfang zur Aufnahme einer grösseren Anzahl von Arbeiterwohnungen bestimmt. Wir haben also hier das beachtenswerte Beispiel einer älteren planmässigen Anlage des Arbeitermiethauses.



Erdgeschoss.
Fig. 10.
Aelteres Arbeitermietshaus (1848).

Das Haus wurde im Jahre 1848 an einem damaligen Feldwege erbaut und eigens für Arbeiterwohnungen, und zwar für Seidenweber, eingerichtet. Die Bauhöhe beträgt drei Geschosse und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss enthält das Haus zwei Wohnungen von je drei Zimmern, im ersten und zweiten Obergeschoss je drei Wohnungen von zwei Zimmern; im ausgebauten Dachgeschoss ebenfalls sechs Räume, die zu drei Wohnungen von zwei Zimmern abgeteilt sind. In den einzelnen Wohnungen diente die Wohnstube dem als Hausindustriellen be-

schäftigten Ehemann zum arbeiten. Der Webstuhl beanspruchte an Raum ein Frontfenster und die halbe Zimmertiefe; daneben wurde gekocht und gespeist [1]. Das Schlafzimmer nahm zwei Betten auf; wurde die Kinderzahl zu gross, so mieteten sich die Leute noch ein Dachzimmer hinzu [2]. — Die Anordnung der Räume ist in dem Hause so gut und vorteilhaft durchgeführt, dass, wie wir noch sehen werden, die Anlage Fig. 10 bereits die wesentlichen Grundzüge der späteren Ausgestaltung des Elberfelder Arbeiterwohnhauses in sich schliesst. Die nähere Betrachtung des Grundrisses ergiebt nun eine bemerkenswerte Wahrnehmung zur Baugeschichte. Wenn wir die beiden zuletzt besprochenen Haustypen vergleichen, so zeigt es sich, dass der Grundriss Fig. 10 gar nichts anderes ist, als eine **Verdoppelung** des alten Dreifensterhauses der Fig. 9. Der alte einfache Grundriss wird jenseits der Treppe genau wiederholt, woraus sich ganz von selbst die Hausanlage der Fig. 10 ergiebt, die ihrerseits wieder die Grundlage der späteren Form bildet. Der geschichtliche Zusammenhang der Bauformen ist hier mit seltener Vollständigkeit nachweisbar.

Lichte Stockhöhe 2,90 m.

I. Obergeschoss. Massstab 1 : 200.
Zu Fig. 10.

Die weitere Entwickelung des Hausbaues führte nunmehr zu einem von dem Düsseldorfer wesentlich verschiedenen Grundriss. Der grundlegende Unterschied besteht in der Anordnung der Treppe,

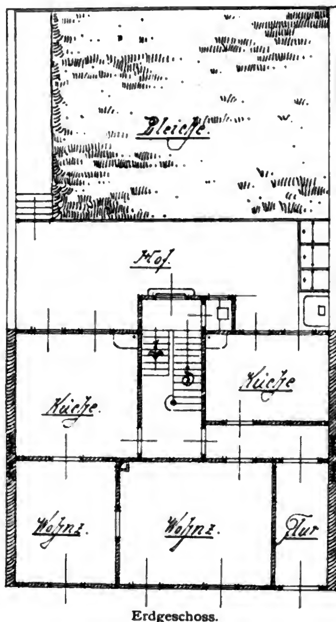
---

1) S. oben S. 10 die Angaben über die „Wohnküche“.

2) Ich verdanke diese Angaben der Freundlichkeit des gegenwärtigen Besitzers des Hauses.

die, wie bereits die Entstehung des Grundrisses der Fig. 10 zeigt, aus ihrer seitwärtigen Lage an der Längsseite des Hauses entfernt und in die Mitte des Gebäudes gelegt wurde. Hierdurch ergab sich eine gänzlich andere Anlage der Räumlichkeiten als die, die wir zuvor in Düsseldorf kennen lernten. Zunächst kam es nicht zu der Ausbildung des sog. „Anbaues", der für den Düsseldorfer Hausgrundriss in hohem Masse charakteristisch ist. Nachdem die Treppe in die Mitte des Hauses geschoben war, verbot sich der „Anbau" an dieser Stelle von selbst. Die Anlage von Seitenflügeln auf dem Hofe — Berliner Grundriss mit sog. Berliner Zimmer — wurde aber nicht beliebt, in erster Linie weil dies der Wohnsitte der Bevölkerung nicht entspricht; zum Teil aber auch aus bautechnischen Gründen, die einer kurzen Erwähnung wert sind.

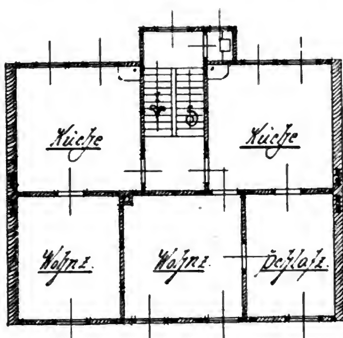
In Elberfeld, wie im Rheinland überhaupt, hat sich die alte Sitte der „gemeinsamen Mauer" erhalten, wonach zwei aneinanderstossende Grundstücke jeweils nur eine, beiden Nachbarn gemeinsame Brandmauer haben. Es unterliegt nach den dort gemachten Erfahrungen keinem Zweifel, dass dieses Institut aus wirtschaftlichen Gründen für den Kleinwohnungsbau in hohem Masse vorteilhaft ist und ein wesentliches Mittel zur Verbilligung der kleinen Wohnungen



Erdgeschoss.
Fig. 11.
Kleinwohnungsgebäude, Fachwerk (1870).

bildet. In die gemeinsame Mauer dürfen nun keine Holzbalken eingelegt werden; für den Anbau müssen deshalb besondere balkentragende Wände bezw. eiserne Träger vorgesehen werden. In Elberfeld hat es sich für den Kleinwohnungsbau unter diesen Umständen als vorteilhafter erwiesen, auf rückwärtige Anbauten zu verzichten. Wo sich Baulichkeiten auf dem Hofe vorfinden, stehen dieselben demnach regelmässig für sich getrennt und haben keine bauliche Verbindung mit dem Vorderhause.

Zentrale Lagerung der Treppe und Verzicht auf den hofwärts gelegenen Anbau waren nunmehr die Voraussetzungen, unter denen der alte Grundriss des Kleinwohnungsbaus fortentwickelt wurde. Die weitere Ausgestaltung führte zu einem Wohnhaus, das auf jedem Stockwerk nur zwei Wohnungen — nicht, wie in Düsseldorf, drei Wohnungen [1]) — enthält. Jede dieser Wohnungen ist für sich abgeteilt und hat ihren gesonderten Zugang. Die Fortentwickelung gegenüber der älteren Anlage (Fig. 10) bezog sich zunächst auf die Ausbildung eines besonderen Treppenhauses, die aus Gründen der Feuersicherheit geboten war. Mit der Vermehrung der Stockwerkzahl konnte die schmale und steile Treppe, wie sie die Fig. 9 und 10 zeigen, feuerpolizeilich nicht mehr genügen; vielmehr wurde eine leicht gangbare, späterhin eine feuersichere Podesttreppe gefordert. Die neue Treppenanlage wurde in der Achse des Hausflurs hofwärts untergebracht, und es entsteht hierbei die Hausform Fig. 11, ein Fachwerksbau, der den siebziger und dem Anfang der achtziger Jahren angehört. Mit geringen Abweichungen, die sich aus der



Obergeschoss. Massstab 1 : 200.
Zu Fig. 11.

1) Oben S. 29, Fig. 7 und 8.

Lage und wirtschaftlichen Verwendung des Grundstücks ergeben, findet sich der Typus der Fig. 11 sehr häufig in den Bauten jener Periode. Der neuere Massivbau führte dann zu der Bauform, die durch Fig. 12 dargestellt ist und mit der die Entwickelung abschliesst.

Das Wohnhaus der Fig. 12 enthält auf jedem Stockwerk zwei Wohnungen A und B, die eine sehr günstige Anordnung und Verteilung der einzelnen Räume zeigen. Es verdient eine Hervorhebung, dass die grössere Wohnküche B 1 der kleinerenz weizimmerigen Wohnung B zugeteilt ist, sodass hierdurch ein gewisser Ausgleich in den Abmessungen der beiden Wohnungen herbeigeführt wird. Zu erwähnen ist ferner die geräumige Laube (überdeckte Veranda), die hinter der Wohnküche nach dem Hofe zu liegt und eine grosse Annehmlichkeit für den Haushalt bedeutet.

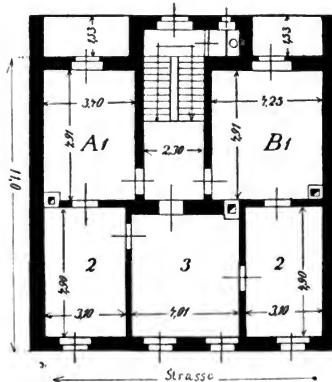


Fig. 12.
Vierfensterhaus. Massivbau (1901)

Der Grundriss dieses Kleinwohngebäudes gehört zu dem Besten, was die private Bautätigkeit auf dem Gebiete der gedrängten Bauweise neuerdings geleistet hat. Gewiss lässt auch diese Anlage noch einen oder den anderen Wunsch unbefriedigt. Immerhin, wenn man eine solche Wohnung mit der — überdies noch weit teureren — Hofwohnung in unseren Mietskasernen vergleicht, dann ist man gegenüber einem derartigen Abstand versucht zu zweifeln, ob es sich um das gleiche Zeitalter und um dasselbe Staatswesen handelt.

Die Elberfelder Hausanlage nach Fig. 12 enthält ausschliesslich Strassenwohnungen. Bei der hügeligen und unregelmässigen Bodengestaltung tritt indes mitunter der Fall ein, dass durch die Ausbiegung des Geländes tiefere Grundstücke entstehen, die mit Hofgebäuden besetzt werden müssen. Es ist von Interesse zu zeigen,

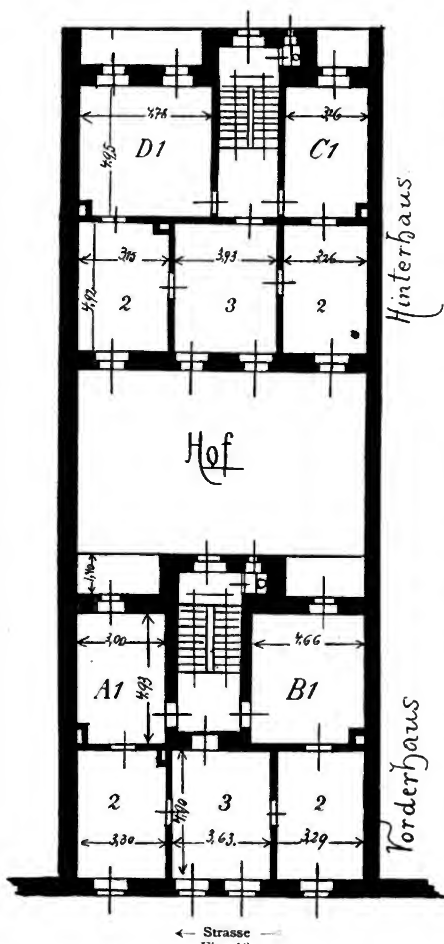


Fig. 13.
Vierfensterhaus mit Hintergebäude. Massivbau (1902).

wie in solchem Fall das Hofland zu Wohngebäuden verwendet wird. Fig. 13 gibt den Grundriss einer solchen Hofwohnung. Das Hofgebäude ist hier gar nichts anderes als die in gehörigem Abstand ausgeführte Wiederholung des Vordergebäudes; zwischen beiden liegt der Hof, der sich hier in seinem hygienischen Wert kaum von der Strasse unterscheidet und eigentlich nichts anderes als eine Parallelstrasse ist. Das Hofgebäude liegt nach seinen beiden Fronten frei und enthält die gleiche Anordnung der Wohnungen wie das Vordergebäude.

2. Die Mietpreise.

Die Untersuchung der Mietpreise in Elberfeld bietet kein geringeres Interesse als die der Wohnungsform. Die Mieten stehen hier ganz erheblich niedriger als in Düsseldorf.

Die Innenstadt ist in Elberfeld, wie dies allenthalben der Fall, in den zentralen Lagen in der Umbildung zu einem Geschäftsviertel begriffen. Zum Teil ist diese Umwandlung eine selbsttätige und freiwillige; zum Teil beruht sie auf dem Eingreifen der Stadtgemeinde. Die Stadtverwaltung entfaltet eine lebhafte Tätigkeit in der Offenlegung ungesunder und vernachlässigter Quartiere und hat grössere Teile der Innenstadt durch Strassenanlagen und Durchbrüche von Grund auf umgestaltet. Bemerkenswert sind insbesondere die Arbeiten in der Umgebung der Cölner Strasse, die einen Einblick in manche schlechte Wohnung, aber doch auch in viele malerische Winkel gestatten. Es verlohnt sich wohl, diesen Bezirk zu besuchen, der in den Strassenfronten noch manches Bürgerhaus von stattlichen Abmessungen, in den Höfen dagegen die nachträglich eingeschobenen Kleinwohnungen zeigt, die den Charakter der ursprünglichen Anlage vollständig verändert haben. Der Prozess der Umwandlung zu einem Geschäftsviertel betrifft indes nur den Kern der Innenstadt; im übrigen dient die Innenstadt noch überwiegend zu Wohnzwecken.

Die Stadtbezirke, die für das Kleinwohnungswesen zumeist in Betracht kommen, liegen hauptsächlich im Norden, Nordosten und Nordwesten, zum kleineren Teil im Süden des Stadtgebietes. Die Orientierung ist leicht; als Mittelpunkt erscheint der trefflich gelungene Neubau des Rathauses, eine erfreuliche und höchst wirkungsvolle Schöpfung städtischer Baukunst. Vom Rathaus ab gerechnet, stehen in nördlicher Richtung auf etwa acht Minuten Weges vorzugsweise Bauten älterer Jahrgänge, unter denen solche aus den vierziger und fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts in erheblicher Zahl vertreten sind. Weiterhin folgen gemischte Bezirke, die mit neueren Bauten durchsetzt sind, und bald reine Neubaubezirke der jüngsten Zeit. Einer der letzterschlossenen Neubaubezirke liegt nur zehn Minuten Weges vom Rathaus entfernt. Unter den wichtigeren Strassen der nördlich gelegenen Bezirke seien hier genannt die Hochstrasse, Hombüchlerstrasse, Bachstrasse, Schleswigerstrasse.

Bei meiner Untersuchung der Abstufungen der Wohnungsmieten in Elberfeld hat es sich ergeben, dass für die Mietpreise hier

weniger die Lage — also der absolute Abstand vom Stadtmittelpunkt — als das Alter und die Bauart des Hauses entscheidet. Wohnhäuser älterer Jahrgänge, etwa aus den Jahren 1850 bis 1875, sind in günstiger Stadtlage zahlreich vorhanden. Die Neubauten späterer Jahre zeigen sich vielfach teils in einzelnen Gruppen, teils strassenweise in die älteren Bezirke eingeschoben. Für die Preisunterschiede erscheint die Lage, wenn auch natürlicherweise zu berücksichtigen, so doch nicht als das in erster Linie entscheidende Moment. Die Besprechung kann deshalb hier nicht, wie in Düsseldorf, nach Stadtbezirken erfolgen; es erschien vielmehr richtiger, eine Unterscheidung der Wohnungsmieten nach Hausgattungen vorzunehmen. Wir gelangen hierbei zur Aufstellung folgender Kategorien:

1. ältere, schlecht erhaltene Gebäude;
2. ältere, gut erhaltene Gebäude;
3. neuere Gebäude.

1. Die Zahl der älteren, schlecht erhaltenen Gebäude ist in Elberfeld verhältnismässig nicht allzu gross und ist im übrigen durch Abbrüche erheblich vermindert worden (s. oben). Gänzlich lassen sich die vernachlässigten Wohnungen in einer Grossstadt nicht ausrotten, wie denn vielfach die Schuld an dem schlechten Zustand nicht auf das Haus, sondern auf die Mieter fällt [1]). Am Elberfelder Wohnungsmarkt spielen die schlecht erhaltenen Gebäude jedenfalls keine wesentliche Rolle und ihre Mietpreise sind ohne Einfluss auf das allgemeine Wohnungswesen.

2. Die älteren, gut erhaltenen Gebäude sind dagegen sehr zahlreich und ihnen ist der günstige Stand der Elberfelder Wohnungsmieten zu einem erheblichen Teil zu danken. Die Häuser älteren Jahrgangs sind teils Fachwerkbauten mit Schieferbekleidung (sog. Bergisches Haus), teils auch Massivbauten. Die Wohnverhältnisse in einem solchen Hause, wenn es in rechtem Stand erhalten wird, sind als durchaus gute zu bezeichnen. Die Wohnungsmieten zeigen nach Stadtlage, Stockwerkslage und Zimmergrösse manche Schwankungen. Als mittlerer Preis ist indes für ein Zimmer im ersten Stock 80 Mark, im zweiten Stock 78 Mark, also für die Zweizimmerwohnung 156 bis 160 Mark fürs Jahr, bei Vorderwohnungen zu bezeichnen. Bei der Dreizimmerwohnung stellt sich der durchschnitt-

---

1) Vergl. oben S. 26.

liche Zimmerpreis, wie dies stets der Fall, noch etwas niedriger. Hofwohnungen sind erheblich billiger.

3. In den neueren Bauten, die in den hier in Betracht kommenden Stadtbezirken meist eine Höhe von vier Geschossen nebst ausgebautem Dachgeschoss haben, sind die Mieten durchgängig höher. Die Mietpreise zeigen verschiedene Abstufungen nach Lage, Beschaffenheit, Baukosten und Grunderwerbskosten. Die Preise bewegen sich zwischen 90 bis 100 Mark für das Zimmer. Im Durchschnitt stellt sich in den Neubauten der Preis für ein Zimmer des ersten Stockwerks auf 100 bis 95 Mark Jahresmiete und ermässigt sich bis zum dritten Stockwerk auf 95 bis 90 Mark. Mansardenwohnungen kosten hier ca. 85 Mark; Hofwohnungen, die in Neubauten nicht häufig angelegt werden, 75 bis 80 Mark für das Zimmer. Ueber die günstige Anlage der Neubauten haben wir oben gesprochen.

Zum Vergleich seien hier einige amtliche Zahlen angeführt. Das Statistische Amt der Stadt Elberfeld hat am 1. Dezember 1900 eine Erhebung über die Wohnungsverhältnisse der städtischen Arbeiter angestellt. Durchschnittsziffern für Mietwerte sind im allgemeinen wenig brauchbar; um so grössere Anerkennung verdient es, dass das Statistische Amt bei seiner Aufnahme eine weitgehende Spezialisierung eintreten liess, durch die die Verwendbarkeit der Ergebnisse nach jeder Richtung ermöglicht wird. Die Auszählung erstreckte sich auf 343 Wohnungen [1]). Als durchschnittlicher Mietpreis fürs Jahr ergab sich bei einer Wohnung von

	1 Raum	2	3	4 Räumen
Jahresmiete	86	152	211	271 Mark
also für 1 Raum	86	76	$70^1/_3$	$67^3/_4$ Mark.

Das Statistische Amt macht indes mit Recht darauf aufmerksam, dass diese Durchschnittsziffern nicht ohne weiteres als allgemeine Norm angenommen werden können. Ordnet man die 343 Wohnungen der obigen Erhebung nach Klassen und Preisstufen, so zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen (179) auf die Zweizimmerwohnung entfällt [2]). Eine Scheidung nach Preisstufen ergiebt.

---

1) Denkschrift über die Einrichtung einer Fürsorge für die von der Stadt Elberfeld ständig beschäftigten Personen (Verf. Dr. Landsberg). Elberfeld 1901, S. 22.

2) Von den gezählten Wohnungen bestanden aus:

1 Raum	2	3	4	5 und mehr Räumen
8	179	117	29	9

a. a. O., S. 48.

dass die stärkste Zahl mit 79 Wohnungen der Preislage von 150 bis 180 Mark Jahresmiete, also 75 bis 90 Mark für ein Zimmer, angehört.

Zu erwähnen sind ferner die Aufstellungen des von der Stadt Elberfeld eingerichteten Wohnungsnachweises. Nach den vom städtischen Wohnungsnachweis geführten Listen betrug die Jahresmiete der angemeldeten

		also für 1 Zimmer
Wohnungen von 2 Räumen überhaupt	157 M.	$78^1/_2$ M.
der vermieteten insbesondere	153 M.	$76^1/_2$ M.
Wohnungen von 3 Räumen überhaupt	266 M.	$88^2/_3$ M.
der vermieteten insbesondere	262 M.	$87^1/_3$ M. [1]).

Diese verschiedenen Zahlen bilden eine wertvolle Ergänzung unserer obigen Schilderung der Mietverhältnisse. —

Als mittlerer Mietpreis für ein Zimmer ergiebt sich demnach in Elberfeld in den Häusern älteren Jahrgangs 80 Mark, in den Neubauten 95 Mark fürs Jahr, d. i. 160 bezw. 190 Mark für die zweizimmerige Vorderwohnung in günstiger Lage. Eine Gegenüberstellung mit den für Düsseldorf ermittelten Preisen (oben S. 28) zeigt einen erheblichen Abstand zu Gunsten Elberfelds; selbst wenn man nur die jüngsten und besten Neubauten in Betracht zieht, sind die Mietpreise in Elberfeld um ein Fünftel niedriger. Beim Vergleich mit anderen Grossstädten vollends genügt es nicht, nur den Unterschied im Preise zu beachten; hier müssen wir uns noch die weitaus höher zu veranschlagende qualitative Ueberlegenheit gegenwärtig halten, die die Elberfelder Kleinwohnung auszeichnet.

Zweites Kapitel.

Hausbesitz und Baugewerbe.

Die bemerkenswerten Verhältnisse, die wir sowohl hinsichtlich der Wohnweise wie der Mietwerte im voraufgehenden Kapitel fanden, lassen es besonders wünschenswert erscheinen, ein genaues Bild der Zustände im Elberfelder Hausbesitz zu erhalten. Dass zwischen beiden Gebieten enge Wechselwirkungen und Zusammenhänge bestehen, ist gewiss; schwierig erschien nur die exakte zahlenmässige Darstellung. Ein umfangreiches, von amtlicher und privater Seite zur Verfügung gestelltes Material ermöglicht uns, die Lage des Elberfelder Hausbesitzes eingehend zu schildern.

1) a. a. O., S. 23.

Die Zahl der bewohnten Wohngebäude in Elberfeld hat am 1. Dezember 1900 8070 betragen, und zwar nach der auf Grund der Gebäudesteuer-Veranlagung aufgenommenen Statistik. Wie oben S. 29 bemerkt, werden für die Zwecke der Gebäudesteuer die auf einem Grundstück befindlichen Hinterhäuser jeweils besonders gezählt, gleichviel ob es sich um angebaute oder um freistehende Hofgebäude handelt. Eine von dem Elberfelder Statistischen Amte veranstaltete besondere Auszählung, von der weiter unten ausführlicher die Rede sein wird, hat demgegenüber die Zahl der bebauten Grundstücke festgestellt; die Zahl hat für das Etatsjahr 1901 7594 betragen. Die Gegenüberstellung beider Ziffern hat noch insofern ein weiteres Interesse, als sich aus dem Abstand beider Zahlen ein Rückschluss auf die Zahl der Hofgebäude ziehen lässt. Wenn wir von der Zahl 8070, in der die Hofgebäude gesondert enthalten sind, die Zahl der bebauten Grundstücke mit 7594 abziehen, so stellt der sich hierbei ergebende Rest = 476 die Zahl der Hofgebäude selbst dar. Diese Zahl ist im Vergleich zu anderen Städten keine sehr hohe, wobei noch weiter zu berücksichtigen ist, dass die Hofgebäude in Elberfeld nicht, wie anderwärts, vorzugsweise zu Wohnungen, sondern regelmässig zu Fabrik- und Geschäftszwecken benutzt werden.

Für unsere weiteren Darlegungen müssen wir uns indes an die Ziffern der Gebäudezählung halten, obwohl sie die wirtschaftliche Einheit des Hausbesitzes nicht genau wiedergeben. Der Unterschied zwischen Gebäudezählung und Grundstücksaufnahme ist in Elberfeld, wie wir oben gesehen haben, nicht allzugross und beträgt nur 6 v. H. Auf ein bewohntes Haus entfielen nach dem Ergebnis der Gebäudezählung in Elberfeld im Jahre 1900 18,7 Einwohner, gegen 20 Einwohner in Düsseldorf. Seit dem Jahre 1890 hat sich das Verhältnis der Behausungsziffer in Elberfeld nur wenig verändert; auf ein Wohnhaus kamen in den Jahren

1890	1895	1900
18,2	18,5	18,7

Bewohner[1]), so dass hier nur ein ganz geringes Steigen der Behausungsziffer vorliegt, das überdies leicht durch eine Verschiebung in der Zahl der leerstehenden Wohnungen entstanden sein kann.

Ueber die Hausbesitzverhältnisse selbst giebt zunächst die bemerkenswerte Statistik Auskunft, die der Direktor des städtischen

1) Die Bevölkerung vermehrte sich während des gleichen Abschnittes, wie folgt:

1890	1895	1900	
125899	139337	156963	Einwohner.

statistischen Amtes Dr. O. Landsberg bearbeitet hat[1]). Die Zahl der Gebäude mit nur einer Haushaltung beträgt nicht weniger als 2212, also mehr als ein Viertel (27,4 v. H.) sämtlicher Gebäude. In dieser Zahl sind 188 Gebäude mit einbegriffen, die in ihrer Hauptbestimmung nicht zu Wohnzwecken dienen (Warenhäuser. Fabriken); es bleiben also 2024 eigentliche Wohnhäuser, die nur von einer Haushaltung bewohnt werden. Die Gesamtverteilung der Gebäude nach der Zahl der Haushaltungen ergiebt folgendes Bild.

Von je 100 bewohnten Gebäuden enthielten

1	2	3	4	5	6 bis 10	11 bis 15	16 und mehr	Haushaltungen
26,7	13,5	10,9	11,6	8,5	25,2	3,7	0,4	Prozent.

Die Hälfte aller vorhandenen Wohngebäude, nämlich 51,1 v. H., besteht demnach aus Gebäuden mit nur 1 bis 3 Haushaltungen. Den stärksten Anteil hat hierbei das Haus mit einer Haushaltung, das für sich allein in absoluter Ziffer die Hausgruppe von 6 bis 10 Haushaltungen überragt. Auf die mittlere Gruppe von 4 und 5 Haushaltungen entfallen weitere 19,6 v. H. oder ein Fünftel der Gebäude. Die letzte Gruppe von mehr als 10 Haushaltungen enthält dagegen den geringsten Prozentsatz und umfasst nur wenig über 4 v. H. der Gebäude[2]). Wohngebäude mit mehr als 75 Bewohnern wurden im ganzen nur 18 gezählt. Hierbei ist indes weiter darauf hinzuweisen, dass die Mehrzahl dieser Gebäude älteren Jahrgangs ist und nur ein geringer Teil in den letzten Jahren errichtet wurde[3]).

Das bedeutsamste Moment liegt indes in der Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Haustypen. Zur Darstellung der einschlägigen Verhältnisse gebe ich die nachfolgende Tabelle, die ich auf Grund des vom städtischen Statistischen Amte veröffentlichten Materials berechnet habe.

1) Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Elberfeld, Heft I, S. 15 ff.

2) Die grösste Zahl von Haushaltungen, die in einem Gebäude angetroffen wurde, war zwanzig; solcher Häuser gab es im ganzen nur zwei. Mitteilungen, S. 15.

3) Die Baujahre dieser 18 Häuser sind die folgenden:

vor 1870	1870	1873	1876	1887	1888	1889	1892	1899
6	1	1	1	1	2	3	1	2

Tabelle II.

Die Haustypen und die Verteilung der Bevölkerung in Elberfeld für das Jahr 1900.

Das Gebäude enthält Haushaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16 bis 20	üb. 20	
Zahl der vorhanden. Gebäude eines jeden Typus	2269	1139	912	964	668	524	499	407	396	272	135	79	53	27	18	30	1[1]	8393 Wohngebäude
Zahl der Haushaltungen in jedem Haustypus	2269	2278	2736	3856	3340	3144	3493	3256	3564	2720	1485	948	689	378	270	531	21	34978 Haushaltung.

Weit besser als nach unsrer ersten Durchschnittsziffer, der sog. Behausungsziffer, lässt sich nach dieser Aufstellung die städtische Wohnweise beurteilen. Wir finden hier zunächst das bemerkenswerte Ergebnis, dass der relativ stärkste Haustypus das Vierfamilienhaus ist. Das Vierfamilienhaus zeigt sich als der am Orte bevorzugte und, wie es scheint, auch der leistungsfähigste Typus, der hier von keinem anderen an Bedeutung erreicht wird; in den 964 Häusern dieses Typus sind 3856 Haushaltungen untergebracht. In ziemlichem Abstand, mit einer Ziffer von 3300 bis 3500 Haushaltungen, folgen die Haustypen mit 5, 7, 8 und 9 Wohnungen. Sowohl absolut wie relativ die geringste Bedeutung haben die aus den Häusern mit 10 und mehr Wohnungen bestehenden Gruppen, deren Anteil am Wohnungswesen sowohl absolut wie relativ mit der Vergrösserung des Hauses abnimmt. In den Haustypen von 1—6 Haushaltungen ist über die Hälfte aller Haushaltungen (17 623 aus der Gesamtzahl von 34 978) untergebracht[2]. In den hier mitgeteilten Ziffern verkörpert sich deutlich die Eigenart der Wohnverhältnisse. Das Bürgerhaus mit 1—6 Wohnungen erscheint hiernach durchaus als die Grundlage des Elberfelder

1) Die beiden letzten Zahlen sind nach der Gesamtzahl abgestimmt, da die Einzelangaben hierfür fehlen. S. Mitteil. d. Stat. Amtes, S. 38.

2) Die Prozentverteilung der Gebäude nach der Zahl der Bewohner ergiebt folgendes Bild:

Von je 100 Gebäuden waren bewohnt von

1 bis 5	6 bis 10	11 bis 20	21 bis 30	31 bis 40	41 bis 50	51 und mehr	Bewohnern
15,9	22,2	27,5	16,2	9,2	5,2	3,8	

Auf die drei ersten Stufen von 1 bis 20 Bewohnern entfallen demnach 65,6 v. H., d. i. zwei Drittel aller Gebäude. Mitteilungen, S. 1.

Wohnungswesens und als Ursache seiner günstigen Entwickelung. Die Erhaltung und Fortbildung dieser Verhältnisse gehört zu den vornehmsten und verantwortungsvollsten Aufgaben, die der öffentlichen Verwaltung des Bauwesens gegenüber der Wohnungsproduktion zufallen.

Zu einer Auszählung der Wohngebäude nach dem Besitzstand, wie ich sie für Düsseldorf durchgeführt habe, fehlte es in Elberfeld an veröffentlichtem Material. In dankenswerter Weise hat das Statistische Amt der Stadt Elberfeld sich bereit erklärt, die Auszählung seinerseits zu bewerkstelligen, so dass ein Vergleich der Grundstücksverteilung von Düsseldorf und Elberfeld möglich ist[1]. Das Ergebnis der Auszählung ist das folgende:

Tabelle III.

Die Besitzer bebauter Grundstücke in der Stadt Elberfeld.

Anzahl der Grundstücke jedes Besitzers	Anzahl der Besitzer	Anzahl der bebauten Grundstücke überhaupt	
1	3256	3256	
2	737	1474	
3	218	654	
4	120	480	
5	56	280	
6	27	162	
7	28	196	
8	20	160	
9	7	63	
10	7	70	
11	10	110	
12	4	48	
13	5	65	
14	3	42	
15	4	60	
16	—	—	
17	—	—	
18	2	36	Davon ist ein Besitzer von 21 Grundstücken ein Gutsbesitzer, alle übrigen sind Architekten bezw. Bauunternehmer
19	1	19	
20	1	20	
21	1	21	
22	1	22	
30	1	30	
32	1	32	
Sa.	4510	7300	
Ausserdem		34	Königl. Eisenbahn-Verwaltung
		193	Die bürgerliche Gemeinde
		55	Die evang. Kirchengemeinden
		12	Die kathol. Kirchengemeinden
	Ueberhaupt	7594	

1) Als Grundlage für die Auszählung in Elberfeld diente die Veranlagung zur Grundsteuer nach dem gemeinen Wert für 1901. Hausbesitzerseheleute

Ein Vergleich der Ergebnisse beider Städte ist in mehrfacher Hinsicht bemerkenswert. Der „einfache Hausbesitz“ nimmt in Düsseldorf wie in Elberfeld eine bedeutsame Stellung ein (s. oben S. 32). In beiden Städten sind drei Viertel unter den Hausbesitzern Besitzer nur je eines Grundstücks, wobei hervorzuheben ist, dass diese Grundstücke nur aus kleinen und mittleren Familienhäusern — nicht, wie anderwärts, aus Mietskasernen — bestehen. Es zeigt sich hier wiederum, wie selbst in einer Industriestadt mit raschem Wachstum und überwiegender Arbeiterbevölkerung der kleine Hausbesitz sich behauptet. Unterscheiden wir weiter die Zahl der Grundstücke nach der Besitzform, so ergiebt sich für beide Städte, dass rund 45 v. H. aller Grundstücke dem einfachen, 55 v. H. dagegen dem „mehrfachen“ Hausbesitz angehören. Die Verteilung der Grundstücke innerhalb des mehrfachen Hausbesitzes erscheint auf den ersten Blick in Elberfeld etwas gleichmässiger zu sein als in Düsseldorf, wo wir einzelne Grundeigentümer mit einem besonders hohen Besitzstand finden. Indes wird das Uebergewicht der Oberstufen durch die folgenden Stufen ausgeglichen, so dass, wenn wir vom achtfachen Hausbesitz ab rechnen, dem grösseren Besitz in beiden Städten prozentual etwa der gleiche Umfang zukommt.

Hinsichtlich des Berufs der Besitzer zeigt sich in Elberfeld wie in Düsseldorf beim grösseren Besitz ein entschiedenes Vorwiegen der Baugeschäfte. Für den Kleinbesitz fehlen die Angaben über den Beruf. Doch sei hier bemerkt, dass in Elberfeld die arbeitenden Klassen recht stark am Hausbesitz beteiligt sind. Der Werkmeister, der Fabrikarbeiter, der sich einiges Geld erspart hat, erwirbt gern ein Haus, von dem er einen Teil weitervermietet.

Mietssteigerungen haben in Elberfeld seit dem Jahre 1898 stattgefunden, jedoch nicht allgemein und nicht entfernt in dem Masse wie in anderen Grossstädten. Die Steigerungen seit 1898 haben je nach Umständen 3 Mark bis 6 Mark auf die Jahresmiete des Zimmers, also für die Zweizimmerwohnung 6—12 Mark betragen. In den neuen Häusern sind die Preise allmählich während der letzten Jahre auf den gegenwärtigen Stand gestiegen. Indes sind auch

---

sind als eine Person gezählt. Das Statistische Amt wünscht die obigen Zahlen als „vorläufige Ergebnisse“ bezeichnet zu haben, da im weiteren Verlauf der Auszählungen nach Beruf etc. sich möglicherweise kleine Abweichungen ergeben können; diese könnten jedoch nur ganz minimale und ohne Einfluss auf den Wert der obigen Ziffern sein.

Tabelle

Nachweis über Einnahmen und Ausgaben in Elberfeld von

1			2		3		4		5		6		7		8	
Wirkliche Brutto-Einnahmen			Anzahl der Wohnungen		In den Brutto-Einnahmen sind enthalten die Kosten für:						Von d. Brutto-Einnahm. zur Berechnung der Kosten für:					
					Wasserleitung		Abfuhr [2])		Verwaltung		Reparaturen		Feuervers.		Abnutzung [4])	
i. Jahre	M.	Pf.	vermietet	leersteh.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1890	20 824	50	103	5	[1])											
1891	21 037	—	104	4	637	—	155	50	618	50	3140	50	309	50	1400	[4])
1892	19 567	50	93	15	719	—	142	50	602	—	2738	—	304	50	1400	—
1893	19 935	—	95	13	732	50	142	50	600	50	3581	—	312	—	1400	—
1894	20 264	—	100	8	776	50	105	50	630	—[3])	2935	—	299	50	1400	—
1895	20 076	—	99	9	725	50	115	—	987	—[3])	2781	50	264	—	1400	—
1896	21 044	—	104	4	757	—	142	50	1024	—	2206	—	267	—	1400	—
1897	20 600	—	102	6	784	50	144	50	1005	—	3446	50	255	—	1400	—
1898	21 121	—	104	4	772	—	137	50	1020	50	3394	50	261	50	1400	—
1899	21 397	—	105	3	825	50	281	50	1041	—	2852	—	330	—	1400	—
1900	21 660	—	106	2	820	50	290	—	1031	—	2593	—	315	—	1400	—
1901	21 185	—	104	4	764	—	277	56	1025	50	2805	—	365	—	1400	—
			108													

1) Spalte 3 bis 17 sind für das Jahr 1890 nicht ausgerechnet.

2) Die Häuser sind noch nicht an die Kanalisation angeschlossen. Die Kanalgebühren betragen in Elberfeld 1 v. H. der Brutto-Mietseinnahme.

3) Bis 1894 ohne Schreibhülfe verwaltet. Die Ausgaben betreffen Annoncen, Prozesse und sonstige Kosten. Der Nachweis für die Steuerverwaltung machte seit 1895 die Annahme einer Schreibhülfe erforderlich.

4) Die Kürzung der Brutto-Einnahmen wegen Abnutzung ist hier nach ortsüblichem Satze auf $^1/_2$ v. H. der Feuerversicherungssumme angenommen.

IV.

von 15 Mietshäusern mit Kleinwohnungen 1890 bis 1901.

9		10		11		12		13		14			15		16		17	
(3—5) sind zu kürzen, Netto-Einnahmen						Bleiben Netto-Einnahmen		Die Steuern betrugen:										
Staats-Gebäude-Steuer [5])		Communale Zuschläge		Hypotheken-Zinsen [6])				Einkommensteuer		Communal-Zuschläge			Realsteuer [5])		Kirchensteuer		Zusammen	
M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	%	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
576	50 [5])			7350	— [6])	6849	50	160	—	350	560	—			48	—	768	—
576	50	115	50	7350	—	5619	50	160	—	230	368	—			48	—	576	—
576	50	115	50	7350	—	5124	50	146	—	242	353	32			43	80	543	12
576	50	115	50	7350	—	6075	50	146	—	260	379	60			43	80	569	40
				7350	—	6453	— [5])	146	—	186	271	56	1281	84 [5])	43	80	1783	20
				7350	—	7897	50	176	—	176	309	76	1269	39	52	80	1807	95
				7350	—	6214	50	176	—	176	309	76	1244	50	52	80	1783	06
				7350	—	6785	—	176	—	176	309	76	1244	50	52	80	1783	06
				7350	—	7317	—	176	—	176	309	76	1244	50	52	80	1783	06
				7350	—	7860	—	192	—	176	337	92	1244	50	57	60	1832	02
				7350	—	7196	—	192	—	186	357	12	1010	88	57	60	1617	60

5) Vor Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetzes konnten die Steuern Sp. 9 und 10 von der Einnahme gekürzt werden. Nach Ueberweisung der Gebäudesteuer an die Gemeinden darf eine Kürzung der Steuern Sp. 9 und 10 bezw. Sp. 15 bei der Einkommenserklärung nicht mehr stattfinden.

6) Durchschnittlich $4\frac{1}{2}$ %. Die Verschuldung ist auf Mk. 163 500, bei einer Gesamtbewertung des Grundbesitzes von Mk. 388 000, angenommen, was einer hypothekarischen Belastung von 42 v. H. des Wertes entspricht.

diese ersterwähnten Steigerungen nicht durchgängig eingetreten; in Einzelfällen ist der Mietspreis fast unverändert geblieben. Die beifolgende Tabelle IV ist den Büchern eines grösseren Elberfelder Hausbesitzers entnommen und bezieht sich auf 15 Häuser, die ausschliesslich Kleinwohnungen enthalten.

Die Mietpreise haben sich hier seit 1895 kaum verändert und weisen nur unbedeutende Schwankungen auf. Die Einzelberechnung gewährt beachtenswerte Einblicke in die Lasten und die Einkünfte des Hausbesitzes, wenn auch das Ergebnis, wie sich von selbst versteht, kein allgemein anwendbares ist. Es handelt sich hier um Grundbesitz der oben (S. 56) besprochenen zweiten Kategorie, d. i. ältere, gut erhaltene Gebäude.

(Siehe vorstehende Tabelle IV.)

Im Zusammenhang mit den hier erörterten Fragen verdient noch ein besonderer Umstand eine Erwähnung; er betrifft die ortsüblichen Fristen für den Abschluss von Mietsverträgen. Die Kleinwohnungen werden in Elberfeld allgemein auf ein Jahr, und zwar von Mai zu Mai, gemietet. Ein guter Arbeiter wird selten und nur aus besonderen Gründen auf kürzere Frist mieten. Es bedarf kaum eines Hinweises, wie günstig ein solches Verhältnis für den Hausbesitzerstand und in letzter Instanz auch für den Mieter selbst wirkt.

Das Baugewerbe, zu dem wir uns jetzt zu wenden haben, steht in Elberfeld allgemein auf gesunden und sicheren Grundlagen. Unter den beiden Bauformen — Bau für feste Rechnung und Spekulationsbau — nimmt der Bau für feste Rechnung in Elberfeld einen breiten Raum ein. Auch im Spekulationsbau sind die Zustände überwiegend als solide zu bezeichnen. Zwar bauen die grossen Baugeschäfte auch hier nicht gern selbst, sondern der Bau wird durch Unternehmer ausgeführt; bei diesen aber wird auf Solidität gehalten. Das mittellose Bauunternehmertum hat hier nicht entfernt die Bedeutung gewonnen wie in Düsseldorf.

Ueber die Beschäftigung und Tätigkeit des Baugewerbes während der Jahre 1896 bis 1902 giebt die folgende Tabelle Auskunft[1]).

1) Zusammengestellt vom Statistischen Amt der Stadt Elberfeld.

Tabelle V.

Die Bautätigkeit in der Stadt Elberfeld.
Erteilte Bauerlaubnisscheine von 1896 bis 1902.

	1. Wohngebäude		2. Fabrikgebäude		3. Nebengebäude		4. Sonstige Bauer-laubnisse	Ins-ge-samt
	a) Neu-bauten	b) An- u. Um-bauten	a) Neu-bauten	b) An- u. Um-bauten	a) Neu-bauten	b) An- u. Um-bauten		
1896	237	183	150	63	10			643
1897	253	159	155	52	15	1		635
1898	291	135	173	99	7	2		707
1899	256	148	149	86	18	4		661
1900	195	141	144	94	19	3		596
1901	158	145	76	55	14	4	16 [1])	468
1902 erstes Halbjahr	134	111	38	35	5	4	8	335
1902 ganzes Jahr	293	236	81	69	23	10	18	730

Die Tabelle umfasst die sechs Jahre der letzten Wirtschaftsperiode — Hochkonjunktur und Krisis — und gewährt einen guten Ueberblick der Entwickelung des Baugewerbes während dieses Zeitabschnittes. Die zahlenmässige Trennung der Bauten in Wohngebäude und Fabrikgebäude gestattet uns ferner, den Einfluss der allgemeinen Wirtschaftslage auf die Richtung der Bautätigkeit genauer zu verfolgen. In den Jahren 1896 bis 1898 zeigt die Bautätigkeit für den Wohnbau wie für den Fabrikenbau eine erhebliche Steigerung. Die Aufwärtsbewegung verläuft hierbei auf beiden Gebieten ziemlich parallel. Den Höhepunkt bezeichnet das Jahr 1898; bereits mit dem Jahre 1899 beginnt der Rückgang. Die nunmehr folgende Abwärtsbewegung zeigt dagegen bei den Fabrikbauten eine andere Kurve als bei den Wohnbauten. Der Wohnungsbau geht von 1898 in gleichmässigen Stufen zurück bis zum Tiefstand des Jahres 1901; der Fabrikenbau hält sich dagegen noch bis zum Jahre 1900 auf einer beträchtlichen Höhe und sinkt erst im Jahre 1901 plötzlich und mit einem Male auf die Hälfte seines vorjährigen Standes herab. Seitdem tritt wieder eine Aufwärtsbewegung ein, die besonders lebhaft beim Wohnungsbau einsetzt und hier schon

1) Für die Vorjahre sind die Zahlen dieser Rubrik in den anderen Abteilungen enthalten.

im ersten Halbjahr 1902 nahezu die Gesamtzahl der Bauten des Vorjahres erreicht hat. Das zweite Halbjahr 1902 bringt eine noch stärkere Tätigkeit im Wohnbau. Das Ergebnis ist, dass das Jahr 1902 im Wohnbau die stärkste Ziffer der ganzen Tabelle zeigt, während es im Fabrikenbau immer noch erheblich gegen den Durchschnitt der voraufgehenden Jahre zurücksteht[1]).

Auch bei dem Elberfelder Baugewerbe ist leider die Abneigung gegen den Bau von Arbeiterwohnungen in der Zunahme begriffen. Man baut lieber grössere oder mindestens besser ausgestattete Wohnungen; diese Wohnungen kommen dann allerdings öfter beim Ausbleiben der erwarteten Mieter in den Besitz von Arbeitern, für die sie nach Grösse und Ausstattung ganz ungeeignet sind[2]). Die Tendenz zum Bau grösserer Wohnungen tritt anscheinend besonders stark hervor in der folgenden Statistik der Rohbauabnahmen[3]).

Tabelle VI.

Die Bautätigkeit in Elberfeld nach der Zahl der Rohbauabnahmen (1901/1902).

Wohngebäude

	1901	1902
1. Zahl der Gebäude bestehend aus:		
a) Erd- und Dachgeschoss	3	8
b) Erd-, 1 Ober- u. Dachgeschoss	21	54
c) Erd-, 2 Ober- u. Dachgeschoss	36	52
d) Erd-, 3 Ober- u. Dachgeschoss	42	85
	102	199
2. Zahl der Wohnungen	404	869
3. Zahl der Zimmer		
a) Kellergeschoss	6	—
b) Erdgeschoss	423	859
c) I. Obergeschoss	486	947
d) II. Obergeschoss	396	716
e) III. Obergeschoss	215	455
f) Dachgeschoss	479	928
	2005	3905

Nach diesen Zahlen würde durchschnittlich jede Wohnung aus etwa 5 Zimmern bestehen. In Wirklichkeit werden die Verhältnisse nicht so schlimm sein. Die Erklärung für die hohen Durchschnittsziffern dürfte darin liegen, dass bei Kleinwohnungen von 2 bis 3 Räumen die Zwischenöffnungen im Rohbau regelmässig unvermauert

1) Vergl. hierzu die von Dr. Schott aufgenommene Statistik für Mannheim, Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, Nr. 11, November 1902.

2) Vergl. oben S. 26.

3) Monatsbericht des Statistischen Amtes der Stadt Elberfeld. Juni 1902.

bleiben, so dass jedes Stockwerk zunächst nur eine ungeteilte, grössere Wohnung aufweist; späterhin werden dann nach Bedarf die Scheidungen durch Vermauerung der Verbindungstüren hergestellt. Nach der Bauvollendung werden sich also wohl erheblich günstigere Zahlen, als die obigen, ergeben. Immerhin kann kein Zweifel darüber sein, dass auch bei dem Elberfelder Baugewerbe eine Abneigung gegen den Kleinwohnungsbau besteht. — Auf die Einzelheiten des baugewerblichen Betriebes brauchen wir an dieser Stelle nicht näher einzugehen, da wir in einem späteren Abschnitt (Barmen) auf das Wupperthaler Baugewerbe zurückzukommen haben. —

Wenn wir in den Wohnungsmieten, im Hausbesitze und im Baugewerbe Elberfelds günstige Zustände verzeichnen konnten, so liegt es nahe, unsere Untersuchung noch auf die Stelle auszudehnen, die über die Entwickelung der Bodenwerte in Deutschland stets genaue Auskunft giebt; es ist die Bodenverschuldung. Die beifolgende Tabelle VII zeigt in zwei Uebersichten die Ergebnisse einer Erhebung über die Verschuldung des Grundbesitzes in der Stadt Elberfeld für das Jahr 1895[1]).

Tabelle VII.

A. Uebersicht über die Verschuldung des Grundbesitzes in der Stadt Elberfeld, aufgestellt nach der Veranlagung zur Einkommen- und Ergänzungssteuer für 1895/1896.

Zahl der Grund-besitzer	Gesamt-Ein-kommensteuer-ertrag derselben	Gesamtwert des Grundbesitzes	Höhe der Verschuldung	
			Mark	Prozent des Wertes
3514	700 812	243 163 506	112 045 677	46,08

1) Freundlichst mitgeteilt vom Statistischen Amt der Stadt Elberfeld. Es ist zu bemerken, dass die Statistik einer Zeit entstammt, in der das preussische Grundbuchwesen seine Wirksamkeit im Rheinland noch nicht oder nur in geringerem Umfang geltend gemacht hatte; vgl. meinen „Kapitalmarkt“, S. 144 und Anm. 1.

B. Uebersicht über die Verschuldung des Grundbesitzes in der Stadt Elberfeld nach der Höhe des Einkommens der Besitzer (1895/96).

Steuerpflichtiges Einkommen des Besitzers	Gesamtzahl der Besitzungen	Gesamtzahl der Besitzungen, welche											
		schuldenfrei sind	bis zu 10 %	bis zu 20 %	bis zu 30 %	bis zu 40 %	bis zu 50 %	bis zu 60 %	bis zu 70 %	bis zu 80 %	bis zu 90 %	bis zu 100 %	überschuldet sind
			des Wertes verschuldet sind										
bis zu 3000 M.	2171	563	20	44	55	108	142	195	241	216	215	146	208
von 3000 bis 6000 M.	631	119	11	15	32	43	64	84	76	53	46	41	47
von 6000 b. 12500 M.	368	114	12	13	14	32	33	39	21	35	14	11	30
über 12500 M.	344	175	24	24	17	20	17	17	13	12	8	4	13
Haupt-Sa.	3514	971	67	96	118	203	256	335	351	316	283	220	298

Die Tabelle wird Ueberraschung hervorrufen, obschon das Material kein vollständiges ist. Als Grundlage für die Tabelle dienten die Listen der Veranlagung zur staatlichen Einkommens- und Ergänzungssteuer für das Jahr 1895/1896. Bei Gelegenheit der Einführung der Bodenbesteuerung nach dem gemeinen Wert hat die Stadtverwaltung von Elberfeld das Material der Steuerlisten benutzt, um eine Uebersicht über den Wert und die Verschuldung des Grundbesitzes zu gewinnen.

Die bemerkenswerteste Erscheinung in unserer Tabelle ist nun wohl darin zu erblicken, dass, bei einer Gesamtzahl von 3514 Besitzungen, nicht weniger als 971 vollständig schuldenfrei sind. In der niedrigsten Einkommenstufe ist ein Viertel, in der höchsten Stufe ist gar die Hälfte aller Besitzungen unbelastet. Der Umstand verdient eine besondere Hervorhebung, um so mehr, als es sich hier um eine reine Industriestadt handelt. Es ergiebt sich hieraus, welcher Wert seitens der Elberfelder Industriellen auf die Schuldenfreiheit ihres Grundbesitzes gelegt wird und ferner, wie unbegründet die Ansicht ist, als ob gerade immer die Industrie und ihre Bedürfnisse an der abnormen Belastung unseres Bodens schuld seien[1]). Als überschuldet dagegen werden in der Tabelle 298 Besitzungen

1) Ueber die Unterscheidung zwischen dem Kapitalbedarf der Industrie und dem Bedarf der Spekulation in Industriewerten vergl. meine Schrift „Der deutsche Kapitalmarkt" im einzelnen.

bezeichnet. Hier folgt die Abstufung in der entgegengesetzten Richtung; der höchste Prozentsatz der überschuldeten Grundstücke (9,6 v. H.) findet sich in der untersten Stufe, der niedrigste (3,75 v. H.) in der obersten Stufe. Für die Gesamtzahl der veranlagten Grundstücke stellt sich der Verschuldungsdurchschnitt auf den niedrigen Satz von 46,08 Prozent.

Ein so günstiges Verhältnis wie dieses ist für die Gesamtheit aller Grundstücke nicht anzunehmen; der in der Tabelle fehlende Teil des Grundbesitzes ist vermutlich höher verschuldet, als der hier veranlagte Teil. Ich bemerke indes, dass auch bei der oben S. 65 mitgeteilten Tabelle 4 die Verschuldung mit weniger als 50 v. H. des Grundstückswertes eingesetzt ist. In einzelnen Fällen dürfte die Verschuldung des Hausbesitzes immerhin 70 und 75 v. H. betragen. Hierdurch wird die Durchschnittsziffer für die ganze Stadt auf einen höheren Satz als den unserer Tabelle 7 gehoben; das Gesamtbild der Ergebnisse einer wirtschaftsgemässen Bodenverschuldung wird hierdurch indes nicht verändert. Die volle Bedeutung der Elberfelder Ziffern zeigt sich erst, wenn man sie mit den Zahlen anderer Grossstädte vergleicht[1]).

Drittes Kapitel.

Die Bodenpreise.

Bei der ungleichartigen Bodengestaltung des ausgedehnten Elberfelder Weichbildes ist es nicht möglich, allgemeine Angaben über den Bodenpreis zu machen. Das Gelände steigt in wechselnder Erhebung an den Talhängen hinauf; die einzelnen Baustellen sind von verschiedener Beschaffenheit und selbst innerhalb der gleichen Strasse ergeben sich grosse Schwankungen in den Bodenpreisen. Eine ganze Summe technischer Momente, die Bodenerhebung, die Zugänglichkeit der Baustelle, der Zwang, die Grundmauerung auszusprengen, ist im Einzelfall von Einfluss auf den Grundstückspreis. In hügeligem, unvorteilhaftem Gelände steigen überdies schon die reinen Strassenkosten bis zu 260 Mark für den laufenden Meter.

Für den Bodenpreis besteht deshalb hier keine Norm, wie etwa im Flachland. Wir müssen uns demnach darauf beschränken,

1) S. Kapitalmarkt, S. 247 f.

aus einzelnen Bezirken und Strassen praktische Beispiele zu geben, die der Bebauung der letzten Jahre, 1900 bis 1902, angehören. Die Preise verstehen sich für geregeltes baufertiges Gelände. In den günstig gelegenen Neubaubezirken nördlich vom neuen Rathaus (s. oben S. 55) finden wir die Bodenpreise auf 35 Mark für den qm; die zulässige Bebauung ist hier vier Geschosse und Dachgeschoss. In der gleichen Richtung nach aussen anschliessend folgt ein weites Gelände, das sich gegen das Kaiser Wilhelmstift hin erstreckt; die gezahlten Baustellenpreise bewegen sich zwischen 20 bis 25 Mark für den qm. Nach Westen zu steigen die Preise allmählich bis auf 30 Mark, weiterhin (in der Katernbergstrasse) bis auf 50 Mark. In dem südwestlich gelegenen Tiergartenviertel, für das die landhausmässige Bebauung gilt, werden 25 Mark für den qm gezahlt. Bauplätze in der Südstadt in günstiger Lage mit viergeschossiger Bebauung stellen sich auf 30 bis 35 Mark für den qm. In älteren Strassen werden vereinzelte Baustellen und Abrissgrundstücke mit 50 bis 60 Mark für den qm bezahlt. In den entfernteren Aussenbezirken sind in den letzten Jahren grosse zusammenhängende Geländeflächen zu Spekutionszwecken angekauft worden; die angelegten Preise betragen je nach Lage 4 Mark, (Katernberg, Norden) bis 8 Mark (Süden) für ungeregeltes Gelände, also ohne Strassenkosten.

Preisschwankungen finden sich in den einzelnen Bezirken nach oben und nach unten. Als mittlerer Satz begegnet uns in den gut gelegenen Strassen mit reger Bautätigkeit ein Preis von 32 bis 35 Mark für den qm = 450 bis 490 Mark für die Quadratrute. Der Preis enthält alle Strassenbaukosten; er versteht sich ferner für Vorderland (nicht Hofland) und für eine Ausnutzung mit vier Geschossen und Dachgeschoss. Diese drei Umstände müssen für die Preisbildung in Betracht gezogen werden. In minder günstiger Lage oder aber für leicht bebaubare, wenig Kosten verursachende Baustellen ergiebt sich ein entsprechend niedrigerer Preis.

Das weite Gelände in grösserem Abstand um die Stadt ist aufgekauft und wird spekulativ festgehalten. Die Zustände in Elberfeld sind hier nicht grundsätzlich verschieden von denen der anderen deutschen Grossstädte.

Viertes Kapitel.

Bebauungsplan und Bauordnung.

Elberfeld gehört zu den wenigen deutschen Grossstädten, deren Weichbild in seiner gegenwärtigen Gestalt seit geraumer Zeit feststeht und keine Veränderung durch Eingemeindungen erfahren hat[1]). Da die Stadt im Osten durch das anliegende Barmen fest abgegrenzt ist, war die Ausdehnung in der Richtung nach Norden, Westen und Süden von selbst vorgeschrieben. Dieser Ausbau der Stadt konnte sich in stetem und allmählichem Fortschreiten auf ihrem weiten eigenen Gebiet vollziehen.

Der Bebauungsplan Elberfelds zeigt den Grundsatz der Radialstrasse in entschiedener Betonung. Von den Verkehrsmittelpunkten der Altstadt sind die stark belebten Verkehrsstrassen strahlenförmig nach aussen geführt. In den schmalen Gassen der Altstadt ist der Verkehr naturgemäss eingeengt und überlastet; in den neueren Radialstrassen ist die Verkehrsbewegung eine ungehinderte. Die Aufstellung der Bebauungspläne selbst ist bis etwa zum Jahre 1885 mehr oder weniger unter Anleitung und Oberaufsicht der Stadt durch die zunächst interessierten Grundbesitzer erfolgt. Die Bebauungspläne wurden für einzelne Bezirke (Abteilungen) festgesetzt und schlossen sich regelmässig an eine der bestehenden radialen Provinzialstrassen (Verkehrsstrassen) an.

Die Aufteilung des Geländes zwischen den einzelnen Verkehrsstrassen wurde bis in die neuere Zeit in einfacher Weise durch das Rechtecknetz vorgenommen. Bei der Ausbreitung der Stadt während des abgelaufenen Jahrhunderts wurden die von der Talstadt ausgehenden Strassen meist in gerader Richtung an der Berglehne oder, den steilen Feldwegen folgend, in die Höhe geführt. Erst in neuerer Zeit ist man mehr dazu übergegangen, die Strassen in Kehren und Windungen und mit günstigen Steigungsverhältnissen anzulegen. Manches ansprechende Städtebild und manche hübsche Lösung der Bebauung auf hügeligem Gelände wurde hierbei erzielt.

Mit Bezug auf die Behandlung der Bebauungspläne befolgt die Elberfelder Stadtverwaltung neuerdings ein verändertes Verfahren. Entgegen dem früheren Verhältnis, wonach die Anregung

1) Die kleine Gemeinde Sonnborn wurde im Jahre 1816 abgetrennt und Jahre 1888 mit 2719 Einwohnern wieder mit Elberfeld vereinigt.

zur Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmter Bezirke zumeist von den am Gelände beteiligten Grundbesitzern ausging, ist man seit dem Jahre 1897 dazu übergegangen, einen einheitlichen Bebauungsplan für das ganze Stadtgebiet aufzustellen. Unter Benutzung älterer Anlagen und Entwürfe wurde ein Netz von Radialstrassen, Ringstrassen und Diagonalstrassen für das Gemeindegebiet ausgearbeitet. Innerhalb dieses weitmaschigen Netzes werden die einzelnen Abteilungen durch Aufnahme von Wohnstrassen und Aufschliessungsstrassen gemäss dem Bedürfnis fertiggestellt. Die städtische Verwaltung befolgt demnach den Grundsatz, die Verkehrsstrassen und alle Hauptstrassenzüge über den augenblicklichen Bedarf hinaus im voraus festzulegen. Die Ausarbeitung der Strassenzüge innerhalb der einzelnen Abteilungen des Bebauungsplanes erfolgt dagegen gemäss der tatsächlichen Entwickelung, da eine vorzeitige Festlegung hier leicht zu Unzuträglichkeiten führen würde [1]. Eine rege Tätigkeit wurde seitens der Stadt stets im Strassenbau entfaltet. Die Anlegung neuer Strassen zum Zweck der Geländeerschliesung ist in grossem Umfang erfolgt [2].

Eine umfassende Regelung des Bauwesens ist durch Bauordnungen erfolgt. Trotz der anerkannten Wichtigkeit des Gegenstandes besitzen wir noch keine entwickelungsgeschichtliche Darstellung von der Fortbildung der Bauordnungen während der jüngsten Periode unseres Städtebaues. Auf meine Bitte hat Herr Stadtbauinspektor De Jonge in Elberfeld sich bereit erklärt, über die neuere Entwickelung der Elberfelder Bauordnungen einige kurze Angaben zu machen, die ich, unter verbindlichstem Dank für den Verfasser, hier im Wortlaut zum Abdruck bringe:

1) Unter den örtlichen Ursachen ist zu erwähnen, dass bei den schwierigen Geländeverhältnissen eine vorzeitige Festlegung der einzelnen Strassenzüge spätere Verbesserungen und notwendige Aenderungen entweder sehr kostspielig oder oft sogar undurchführbar machen würde.

2) Wegen der Einzelheiten vergl. die jährlichen Verwaltungsberichte. Die Stadt würde mit dem Strassenbau zur Aufschliessung neuen Baulandes wohl noch rascher vorgehen, wenn sich hier nicht finanzielle Bedenken wegen Aufbringung der Mittel ergäben. Von einem Mitglied der städtischen Verwaltung wurde deshalb die Erwägung angeregt, ob es sich nicht empfiehlt, für Anleihen zu Strassenbauzwecken unter gewissen Bedingungen den planmässigen Tilgungszwang auszuschliessen, da es sich hier nur um Vorschüsse handelt, die von den Anliegern der Strassen zurückzuerstatten sind.

„Bis zum Jahre 1861 war für die Bebauung in Elberfeld massgebend das Bergische Dekret vom 16. Juli 1807. Die erste Baupolizeiordnung für den Bezirk der Oberbürgermeisterei Elberfeld stammt aus dem Jahre 1861. Dieselbe enthält Bestimmungen über die Fluchtlinien, über die Befestigung der Strassen, Entwässerungsanlagen, über die Bebauung der Grundstücke, über die Bauart der Gebäude in Bezug auf Standsicherheit und Feuersicherheit.

„Eine Ergänzung dieser Polizeiverordnung wurde im Jahre 1869 vorgenommen. Eine Hoffreifläche war dabei noch nicht festgesetzt, dagegen eine Maximalhöhe sowie eine Minimalhöhe. Die Bauordnung von 1869 schuf Bestimmungen über die Beschaffenheit der Wohnräume. Sie fordert, dass die Wohnungen hinlänglich Luft und Licht haben, dass alle zum Tagesaufenthalt bestimmten Räume bei neuen Gebäuden wenigstens 9 Fuss lichte Höhe haben, und dass zwischen dem Beziehen von Wohnungen und der Vollendung des Rohbaues eine Frist von 9 Monaten liegt.

„Die Bauordnung vom Jahre 1871 brachte weitergehende Bestimmungen sowohl in Bezug auf die Fluchtlinien als auf die Anlegung, Befestigung und Unterhaltung von Strassen und Bürgersteigen, sowie in Bezug auf die Entwässerungsanlage. Eine Hoffreifläche war auch in dieser Bauordnung noch nicht festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wurde hier auf etwa Strassenbreite + 5 m festgesetzt; bei Strassen von mehr als $15^1/_2$ m Breite unterlag die Höhe der Gebäude keiner Beschränkung mehr. Der bergische Fachwerkbau wurde durch diese Polizeiverordnung wesentlich eingeschränkt, die lichte Höhe der Wohnräume wurde auf 2,9 m festgesetzt.

„Eine weitere Entwickelung erfuhr die Bauordnung im Jahre 1885. Die wesentlichen Neubestimmungen beziehen sich auf die Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der Anlage von Vorgärten, Balkons und Erkern. Zudem wurde eine Hoffreifläche von 25 % bei Grundstücken von mehr als 200 qm festgesetzt. Bestimmungen über die Entfernung von Wänden mit Fensteröffnungen, zur Erhellung von Wohnräumen und dergl. wurden geschaffen, die Höhe der Gebäudefronten wurde zugelassen auf Strassenbreite + 6 Meter, und das Maximalmass der Gebäude bis zum First auf 24 Meter festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wurde beschränkt und zwar auf fünf Geschosse ausser Keller- und Dachgeschoss. Es erfolgte eine weitere Einschränkung der Fachwerkbauweise; Brandmauern

wurden gefordert und die Bestimmungen über die Feuersicherheit der Treppen wurden ausgedehnt; die Höhe der Räume zum Aufenthalt von Menschen wurde auf 3 m lichte Höhe festgestellt (im Dachgeschoss auf $2^1/_2$ m). Die Frist zwischen der Rohbauabnahme und dem Beziehen des Gebäudes wurde auf 6 Monate herabgesetzt.

„Diese Polizeiverordnung vom Jahre 1885 gilt im wesentlichen auch heute noch in der Form der Polizeiverordnung vom Jahre 1894.

„In der Polizeiverordnung vom Jahre 1895 wurden Bestimmungen getroffen über Treppenhäuser etc. im Interesse der Feuersicherheit und Verkehrssicherheit. Die Polizeiverordnung vom Jahre 1895 beschränkt die Anwendung von Ziegelfachwerk im Interesse der Feuersicherheit noch weiter und schafft Schutzvorschriften für Bauarbeiter.

„Im Jahre 1896 wurden die ersten Bestimmungen über eine offene Bebauung geschaffen unter Milderung der Bestimmungen in Bezug auf den Ausbau der Strassen.

„Im Jahre 1897 wurde die Stadt in einen Innen- und einen Aussenbezirk getrennt, wonach im Innenbezirk 75 Proz. und im Aussenbezirk 50 Proz. bebaut werden dürfen, wobei im Aussenbezirk ferner die Fronthöhe der Gebäude auf 16 Meter herabgesetzt wurde und ausser Keller- und Dachgeschoss nur drei bewohnbare Geschosse zugelassen wurden“.

„Im Jahre 1899 wurde eine Polizeiverordnung über landhausmässige Bebauung geschaffen mit einem Bauwich im wesentlichen von 3 Metern und zweieinhalbgeschossigen Gebäuden unter ausgedehnter Zulassung von Holzfachwerk und Ausschliessung gewerblicher Betriebe.“

Es ist von hohem Interesse, an der Hand dieser fachmännischen Schilderung zu beobachten, in welcher Richtung sich die baupolizeilichen Grundsätze während der letzten Jahrzehnte entwickelt und wie sie die Praxis des Bauwesens beeinflusst haben. In dieser Hinsicht gewährt uns die allmähliche Ausgestaltung der Elberfelder Bauordnungen eine Reihe von Aufschlüssen, die für unseren deutschen Städtebau von ganz allgemeiner Bedeutung sind. Die wesentlichen Einzelheiten sind in der obigen Darlegung mit solcher Klarheit hervorgehoben, dass sich eine nähere Erläuterung erübrigt. Wir sehen, wie die Bauordnungen die bekannten Forderungen der Feuersicher-

heit, der Standfestigkeit und der Hygiene vertreten, ohne jede Einbeziehung der volkswirtschaftlichen Gesichtspunkte. Der einheimische Fachwerksbau wurde, trotz seiner Leistungen, Schritt für Schritt eingeengt und endlich nahezu ganz beseitigt; der Massivbau, und damit mittelbar die gedrängte Bauweise, wurden gefördert. Die Behandlung der einzelnen Materien war im wesentlichen eine schematische. Erst neuerdings scheint sich ein Umschwung und eine erfreuliche Bestrebung zur Individualisierung des Wohnungswesens bemerkbar zu machen.

Den besten Prüfstein für die Tätigkeit der städtischen Bauverwaltung bildet die Ausgestaltung des örtlichen Wohnungstypus. Wir haben die Entwickelung des Elberfelder Wohnungswesens in ihren einzelnen Teilen genau verfolgt; es bedarf kaum der Hervorhebung, welches hohe Verdienst auf diesem weiten Gebiete der städtischen Verwaltung zukommt. Im Laufe der Jahrzehnte haben sich eingreifende Aenderungen in der städtischen Wohnweise vollzogen. Das alte bergische Kleinhaus, weiterhin auch die bergische Bauweise, wurden zurückgedrängt und es entstand in fortwährenden Wandlungen ein grösseres Arbeitermietshaus; allmählich wurde dann aus diesem eine neue Bauform entwickelt, die, wo die gedrängte Bauweise eine Notwendigkeit ist, als eine treffliche Lösung gelten kann. In diesen langwierigen Prozess hat die Bauverwaltung durch Massnahmen des Strassenbaus, des Bebauungsplans, der Bauordnung fortwährend eingegriffen. Indes nicht allein an ihrer positiven Tätigkeit, sondern ebenso an dem, was sie abzuwehren und zu verhüten wusste, muss die Leistung der Bauverwaltung gemessen werden. Die Verwaltung hat die Schäden der Kasernierung von der Stadt ferngehalten; sie hat es verhindert, dass der Bevölkerung die schlechteste Schablone des Wohnungsbaus aufgezwungen wurde. Die alten Ueberlieferungen in der Wohnungslage wurden fortgebildet; die wesentlichen Vorzüge der örtlichen Wohnweise sind in den jüngsten Bautypus hinübergenommen worden.

Der Erfolg spricht zur Genüge zu Gunsten der städtischen Verwaltungstätigkeit. Indes dürfen wir nicht vergessen, dass der befriedigende Stand der Elberfelder Wohnverhältnisse zum grossen Teil unmittelbar auf den Grundlagen des Bauwesens der älteren Zeit beruht. In der Wohnungsproduktion ist, wie wir gesehen haben, das kleinere und mittlere Bürgerhaus zur Zeit noch vorherrschend; ferner ist der reichliche Bestand an Bauten älterer Jahrgänge bisher

von erheblichstem Einfluss gewesen. Es mag zweifelhaft erscheinen, ob die neuere bautechnische Behandlung geeignet ist, das seitherige günstige Ergebnis festzuhalten. Die kleineren und die älteren Bauten haben bis jetzt das zahlenmässige Uebergewicht; die neuere gedrängte Bauweise mit ihren höheren Mieten und sonstigen Folgen konnte noch nicht ihre volle Wirkung am Wohnungsmarkte zeigen. Mit dem Vordringen der vier- und fünfgeschössigen Neubauten wird sich das seitherige Verhältnis wesentlich ändern.

Die Aufgabe der städtischen Verwaltung ist hier eine besonders schwierige. Unsere Untersuchung hat gezeigt, welche Bedeutung dem für vier bis sechs Familien berechneten Bürgerhause im Elberfelder Wohnungswesen zukommt. Die hierdurch geschaffenen Verhältnisse gilt es nach Möglichkeit festzuhalten. Manche unter den bautechnischen Mitteln der neueren Zeit sind zu diesem Zweck wenig geeignet und haben vielmehr die Wirkung, die schematische Bauweise zu fördern. Doch die guten Ueberlieferungen des Elberfelder Gemeinwesens sind die beste Bürgschaft, dass die Bauverwaltung rechtzeitig die richtigen Massnahmen treffen wird, um die Grundlagen zu erhalten, auf denen der gegenwärtige Zustand des Elberfelder Wohnungswesens beruht.

VIERTER ABSCHNITT.

Barmen.

Die Wohnungsverhältnisse in Barmen sind von denen Elberfelds grundsätzlich nicht allzusehr verschieden. Der erheblichste Unterschied ist ein topographischer. Wie bereits eingangs erwähnt, liegen die Fabriken in Barmen zum grossen Teile in der inneren Stadt, während sie in Elberfeld sich mehr in den Aussenbezirken befinden. Dieser Umstand bewirkt schon eine etwas veränderte Verteilung der Wohnbevölkerung. Das Gebiet der Stadt Barmen ist ferner nicht, wie dies in Elberfeld der Fall war, von einem einzigen Mittelpunkte aus besiedelt worden. Die einzelnen Teile, aus denen die langgestreckte Gesamtgemeinde Barmen besteht, haben sich vielmehr selbständig entwickelt und der Prozess des Zusammenwachsens ist auch heute noch nicht abgeschlossen. Es ist, wie hier bemerkt sei, für das Barmer Wohnungswesen ein Vorteil, dass sich infolge der erwähnten Verhältnisse die Erweiterung der Stadt nicht einseitig, sondern nach verschiedenen Richtungen hin vollzieht.

Die stufenweise Entwickelung der Haus- und Wohnungsformen stimmt im allgemeinen mit derjenigen Elberfelds überein und bedarf hier nicht einer besonderen Schilderung. Wir können uns vielmehr darauf beschränken, aus der Barmer Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte einige beachtenswerte Haustypen mitzuteilen, die bereits sämtlich die zentrale Treppenanlage (oben S. 51) aufweisen. Das Haus der Zeichnung Fig. 14 ist in der bergischen Bauweise aufgeführt und stellt einen beliebten und sehr stark verbreiteten Typus dar. Die Breitseiten (Vorder- und Rückwand) des Hauses sind in Fachwerk gebaut und mit Schiefer bekleidet; den Längsabschluss

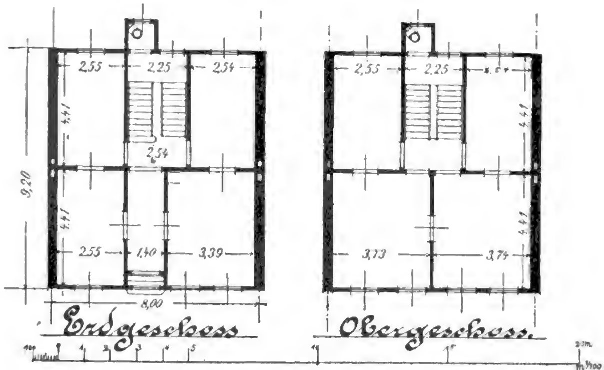


Fig. 14.
Vierfensterhaus, Fachwerksbau.

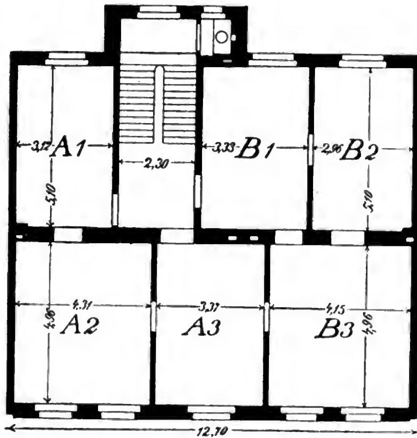


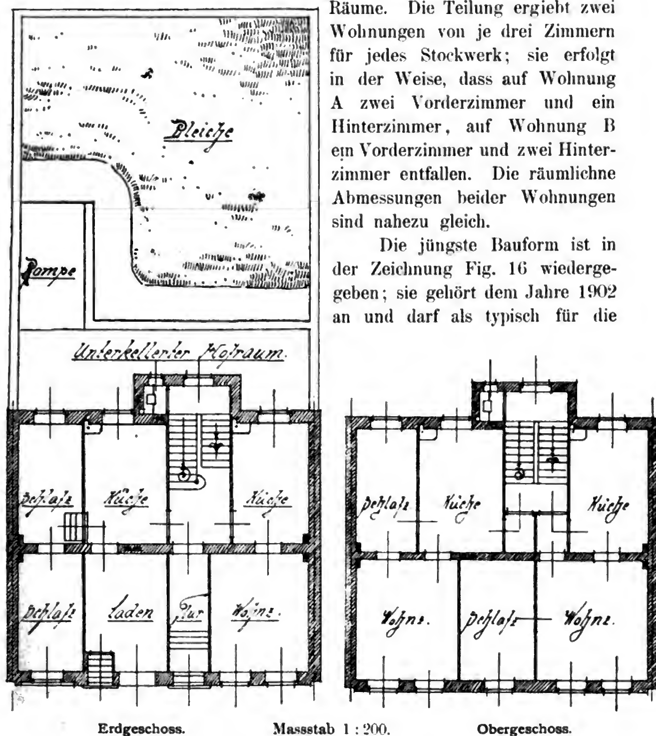
Fig. 15.
Kleinwohnungsgebäude, Massivbau (1896).

gegen die Nachbargrundstücke bildet die gemeinsame Brandmauer. Die Haushöhe beträgt drei Geschosse und Dachgeschoss; jedes Stockwerk enthält fünf Räume, die in zwei Wohnungen von je zwei bezw. drei Zimmern abgeteilt sind. Die Häuser in

dieser Form und Ausführung bilden einen erheblichen Teil des Bestandes an Bauten älteren Jahrgangs und bieten bei richtiger Instandhaltung gute Wohnungen.

Nach Grundriss und Material verschieden ist die Ausführung, die unsere Zeichnung Fig. 15 zeigt. Das Haus ist ein Massivbau von fünf Fenstern Front und enthält auf dem Stockwerke sechs Räume. Die Teilung ergiebt zwei Wohnungen von je drei Zimmern für jedes Stockwerk; sie erfolgt in der Weise, dass auf Wohnung A zwei Vorderzimmer und ein Hinterzimmer, auf Wohnung B ein Vorderzimmer und zwei Hinterzimmer entfallen. Die räumlichne Abmessungen beider Wohnungen sind nahezu gleich.

Die jüngste Bauform ist in der Zeichnung Fig. 16 wiedergegeben; sie gehört dem Jahre 1902 an und darf als typisch für die



Erdgeschoss. Massstab 1 : 200. Obergeschoss.

Fig. 16.

Kleinwohnungsgebäude, Massivbau (1902).

Neubaubezirke der letzten Zeit gelten. Die Anlage und die Einteilung der Wohnungen sind als sehr günstig zu bezeichnen. Ausführung und Ausstattung gehen mitunter über das Mass des Praktischen und Erwünschten hinaus. Das Haus der Fig. 16 ist als Massivbau ausgeführt, hat vier Fenster Front und eine Höhe von drei Geschossen und Dachgeschoss. Jedes Stockwerk enthält eine Zweizimmerwohnung und eine Dreizimmerwohnung. Es ist nicht ohne Interesse, die Barmer Bauform Fig. 16 mit dem derselben Zeit angehörigen Elberfelder Grundriss Fig. 12 zu vergleichen.

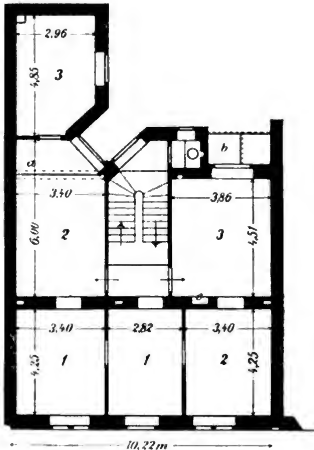


Fig. 17.
Dreifensterhaus mit Anbau (1902).
a = eiserner Träger,
b = Veranda, c = Wandschrank.

Eine bemerkenswerte Lösung bietet endlich die Anlage der Fig. 17. Hier ist der Versuch gemacht, die Grundstückstiefe durch einen Anbau nach Düsseldorfer Art (s. oben S. 20) besser auszunutzen, während zugleich die in Elberfeld-Barmen übliche zentrale Lagerung der Treppe beibehalten ist. Als eine Verbindung der verschiedenen Entwickelungsformen, die wir zuvor kennen lernten, verdient die Anordnung Fig. 17 eine besondere Beachtung.

Die Hintergebäude stehen in Barmen wie in Elberfeld regelmässig für sich getrennt und haben meist keinen baulichen Zusammenhang mit dem Vorderhause, weder durch Anbau noch durch Seitenflügel. Hofwohnungen finden sich im allgemeinen nicht allzu häufig. Die Hofgebäude dienen zumeist als Werkstätten, Fabriken und Lagerräume. Wo man in Barmen Hofwohnungen antrifft, sind

sie öfter nicht planmässig, sondern durch nachträglichen Ausbau des Grundstücks entstanden, und zwar auf zweierlei Weise. Mitunter wird einem zurückliegenden Gebäude, das nach der Strasse einen breiten Vorhof oder Garten besitzt, ein Vorderhaus vorgesetzt, so dass das ältere Gebäude nunmehr zum Hinterhaus wird. Ebenso findet sich der umgekehrte Fall, dass ein tiefer Hof zur besseren Verwertung nachträglich mit Wohngebäuden besetzt wird. Die Zugänge zu den älteren Hofwohnungen sind mitunter recht schmal und niedrig.

Bei den Mietpreisen haben wir in Barmen die gleichen Scheidungen zu machen, wie wir sie in dem voraufgehenden Abschnitt vornahmen; wir unterscheiden die Wohngebäude in drei Klassen, 1. ältere, schlecht erhaltene, 2. ältere, gut erhaltene, 3. neuere Gebäude. Ueber die erste Kategorie ist unseren früheren Ausführungen (oben S. 56) nichts hinzuzufügen. In der zweiten Kategorie, den gut erhaltenen Gebäuden älteren Jahrgangs, die einen erheblichen Teil der vorhandenen Wohnbauten ausmachen, hat Barmen durchschnittlich etwas höhere Preise als Elberfeld; der Unterschied beträgt zwischen zwei bis drei Mark auf das Zimmer. Die mittlere Preislage hält sich auch in Barmen auf achtzig Mark (bei der Dreizimmerwohnung entsprechend weniger) für das Zimmer, nur dass im allgemeinen der Preis bei gleichwertiger Stadtgegend hier um wenige Mark höher steht als in Elberfeld. Dieser Unterschied im Mietpreis der älteren Wohnung beruht wohl auf der städtischen Entwickelung früherer Jahrzehnte, die sich in Barmen seiner Zeit rascher und ungleichmässiger vollzogen hat als in Elberfeld. Von 1865 bis 1875 stieg die Bevölkerung in Barmen sprungweise und hatte damals vorübergehend die von Elberfeld an Zahl überholt [1]).

Bei der dritten Kategorie, den Neubauten, stehen die Mietpreise der Wohnungen in Barmen denen Elberfelds gleich. Als mittlerer Preis ist hier wie dort in den neu errichteten Häusern 95 bis 100 Mark für das Zimmer zu rechnen. Die zulässige Stockwerkszahl beträgt in dem durch die Bauordnung vom 27. März 1894 abgegrenzten Innenbezirk vier Geschosse und ausgebautes Dachgeschoss; im Aussenbezirk drei Geschosse und Dachgeschoss [2]).

1)

1864	1867	1871	1875	1880	1890	1895	1900
59544	64945	74449	86504	95941	116248	126992	141944

Statist. Jahrb. deutscher Städte, hrsg. v. Dr. Neeffe, Bd. XII, S. 252.

2) Für die Bebaubarkeit der Grundstücke stellt die obenerwähnte Bauordnung noch folgende Regeln auf: Bebaubar sind im Innenbezirk drei Viertel,

Die neuere Bautätigkeit bewegt sich vielfach in dem von der Bauordnung geschaffenen Aussenbezirk, in den einige günstig gelegene Geländeflächen, wie das Gelände am Nordpark, sowie einige Stadtteile, wie Heckinghausen und Wichlinghausen, ganz oder zum Teil einbezogen sind. Es ist von Interesse, in einem solchen Bezirk die Häuser der verschiedenen Bausysteme und Perioden auf ihre Haltbarkeit und ihre äussere Erscheinung zu betrachten. In Barmen wie in Elberfeld sind die elementaren Einflüsse von Wetter und Jahreszeit besonders grosse; die Gebäude sind an den Wetterseiten starken Angriffen ausgesetzt. Bei einem Vergleich der verschiedenen Bautypen ergiebt es sich, dass das bergische Haus mit Schieferbekleidung sich gegenüber den Witterungseinflüssen und der sonstigen Abnutzung recht gut hält. Die Bauweise erscheint den klimatischen Verhältnissen angepasst, und die Instandhaltung erfordert, wenn sie regelmässig erfolgt, keinen allzugrossen Aufwand. Anders dagegen verhalten sich solche Massivbauten, deren Façaden mit Putzverkleidung und mit dem üblichen Stuckornament versehen sind. Ein im Nordwesten Barmens belegener Bezirk, im Volksmunde Jerusalem genannt, hat derartige Bauten aus verschiedenen Jahrgängen aufzuweisen. Es zeigt sich hier, dass die Putzfaçade unter den klimatischen Einflüssen rasch verwittert; abgebröckelte und nasse Stellen treten bald an den Mauern hervor. Die Instandhaltung solcher Häuser, die ohnedem einer starken Abnutzung durch die kleinen Mieter ausgesetzt sind, verursacht erhebliche Kosten. Gerade bei dem Kleinwohnungsbau liegt es im Interesse der Hausbesitzer wie der Mieter, dass die Bauausführung in einem haltbaren, nicht auf den äusseren Schein berechneten Material erfolgt. In dieser Hinsicht bedarf die private Bautätigkeit noch grösserer Erfahrung sowie der Anleitung durch geeignete Vorbilder.

Für den Hausbesitz bestehen in Barmen hinsichtlich der Besitzverteilung der Grundstücke günstige Voraussetzungen. Allerdings findet sich der grössere Hausbesitz auch hier, ebenso wie in den

---

im Aussenbezirk die Hälfte der Grundstücksfläche. Die Höhe der Frontwände der Gebäude darf 18 Meter, darüber noch 5 Meter Mansardengeschoss, betragen. Das Verhältnis von Gebäudehöhe und Strassenbreite wird ermittelt, indem bei Strassen von mehr als zehn Meter Breite der halben Strassenbreite neun Meter hinzugeschlagen werden. Bei einer Strassenbreite von 16 Metern beträgt also die zulässige Bauhöhe $8 + 9 = 17$ Meter; bei 20 Metern Strassenbreite $10 + 9 = 19$ Meter. Im Aussenbezirk sind drei Landhausviertel ausgesondert.

zuvor besprochenen Städten[1]); indes der Kleinbesitz ist vorherrschend. Der Barmer Arbeiter erwirbt gerne ein Haus, sei es zum Alleinbewohnen oder zur Teilvermietung. Das soziale Bewusstsein ist bei dem Barmer Arbeiter besonders stark ausgeprägt; die alte Ueberlieferung des Eigenbesitzes hat sich in grossem Umfang erhalten und trägt nicht wenig dazu bei, dass die Klassenscheidung in der Industrie hier weit weniger stark hervortritt als in anderen Fabrikstädten.

Die Verhältnisse im Baugewerbe sind, soweit der Kleinwohnungsbau in Betracht kommt, als gesunde zu bezeichnen. Der Bau durch Handwerksmeister, die wechselseitig die Arbeiten ihres Gewerbes ausführen (s. oben S. 36), ist vielfach üblich. Im übrigen verfügt Barmen über grosse und kapitalkräftige Baugeschäfte, die mit erheblichen eigenen Mitteln arbeiten. Mit zweifelhaften Existenzen des Bauunternehmertums wird keinerlei Verbindung unterhalten. Das Baugewerbe steht an Ruf und Ansehen nicht hinter den einheimischen Gewerbebetrieben zurück; es ist geschult durch die kaufmännische Tüchtigkeit und Solidität der Barmer Industrie.

Die grossen Barmer Baufirmen betätigen sich sowohl beim Bau für feste Rechnung wie beim Spekulationsbau. Vielfach sind die Auftraggeber Handwerker und entsprechend bemittelte Arbeiter. Die Baustelle muss von dem Auftraggeber bezahlt bezw. als Eigentum nachgewiesen werden; für den Bau selbst gewährt die Baufirma den nötigen Kredit bis zur Vollendung des Rohbaues, worauf dann ein hypothekarisches Darlehen aufgenommen wird. Der Verkauf der auf Spekulation gebauten Häuser bietet, bei der weit verbreiteten Vorliebe für ein eigenes Haus, im allgemeinen keine Schwierigkeit.

1) Einer der Barmer Grossgrundbesitzer verfügt sogar über 150 Häuser

ZWEITER TEIL.

Ergebnisse und Folgerungen.

Die Ergebnisse unsrer Untersuchung liegen, wie dies schon durch die Ueberschrift des ganzen Buches angedeutet ist, nach zwei Richtungen: sie haben einerseits eine lokale Bedeutung, die sich auf die geschilderten rheinischen Städte beschränkt; andererseits betreffen sie das deutsche Wohnungswesen im allgemeinen. Ueber die örtlichen Verhältnisse und ihre Eigenart möchte ich nur wenige abschliessende Worte hier anfügen. Gewiss ist auch in den besprochenen drei Städten das Wohnungswesen kein ideales und vieles bleibt hier noch zu tun übrig; vor allem ist auch im Rheinland die neuere örtliche Entwickelung, wie nicht anders möglich, durch allgemeine Faktoren und durch unsre gemeinrechtlichen Einrichtungen der Bodengesetzgebung vielfach beeinflusst worden. Indes beim Vergleich mit andern deutschen Grossstädten ergibt sich zu Gunsten der rheinischen Städte ein Abstand, der geradezu als ausserordentlich zu bezeichnen ist und auf allen behandelten Gebieten hervortritt.

In diesen rasch anwachsenden Industriestädten mit ihrem gewaltigen Wohnungsbedarf ist eine zureichende Massenproduktion an Kleinwohnungen erzielt worden, ohne dass auch nur der Gedanke an die Kasernierung der Bevölkerung aufgekommen ist. Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke steht im Eigenbesitz; der breitesten Schicht der Bevölkerung ist die notwendige Beteiligung am Grundbesitz verblieben. Diesen politischen Vorzügen stehen die sozialen und wirtschaftlichen ebenbürtig zur Seite. Der aus alter Ueberlieferung entwickelte Typus der Kleinwohnung muss in der Hauptsache als ein vortrefflicher gelten und er genügt vollauf den Ansprüchen der städtischen Wohnweise. Die Mietpreise endlich stehen in den jüngsten und besten Bauformen von Elberfeld-Barmen

weit niedriger als in den Hofwohnungen der Mietskasernen von Berlin, Hamburg, Leipzig; selbst in Düsseldorf haben sie, trotz einer sprungweisen Steigerung der letzten Jahre, noch nicht die Höhe der kasernierten Städte erreicht. Bei bemerkenswerten Einzelerscheinungen, die sich im Laufe unserer Erörterung in grosser Fülle darboten, zeigten sich gleich günstige Verhältnisse.

Wenn wir nun den hohen Stand des rheinischen Wohnungswesens überblicken, so dürfen wir eines nicht vergessen: alles, was wir hier geschildert haben, wurde geschaffen durch das private Unternehmertum und durch privatwirtschaftliche Tätigkeit[1]). Keines Eingriffs in die selbständige Entwicklung, keines Mittels, das einer andern Rechtsordnung als der des Privatbesitzes angehört, hat es bedurft, um befriedigende Zustände im Wohnungswesen zu erreichen. Aber andererseits hat sich auch nicht die öffentliche Verwaltung in den Dienst gemeinschädlicher Interessen gestellt. Das Spekulantentum hat sich keine der rheinischen Stadtverwaltungen zu unterwerfen vermocht; die Massnahmen der städtischen Verwaltungen beweisen die Unabhängigkeit der Gemeindevertretungen und die Gegnerschaft gegen die spekulative Ausnutzung des Bodens[2]). Von allen Gegensätzen, durch die sich das hier behandelte Gebiet von andern Grossstädten unterscheidet, ist wohl der grösste in dem unabhängigen Geist zu finden, der in den Verwaltungen der hier beschriebenen Städte herrscht.

Als vornehmstes Ergebnis unsrer Untersuchung dürfen wir deshalb festhalten, dass sie gezeigt hat, was das private Unter-

---

1) Auf die Verdienste der gemeinnützigen Bauthätigkeit wurde oben S. 7 f. hingewiesen.

2) Vergl. hierzu einen bemerkenswerten Artikel, der in der Kölnischen Zeitung vom 27. Oktober 1902 unter der Ueberschrift: „Wohnungsfrage und Hausbesitzer“ erschienen ist. In dem ungenannten Verfasser dürfen wir wohl eine führende Autorität im Städtebau, die der Namensnennung nicht bedarf, vermuten. Der sachkundige Verfasser weist darauf hin, dass im Rheinland die städtischen Körperschaften jeder Verbesserung im Wohnungswesen freudig zustimmen, wogegen im Osten gegen energischere Massnahmen ein nicht zu überwindender Widerstand besteht. Als Ursache wird die verschiedenartige Verteilung des Hausbesitzes und die daraus folgende Stellung der Gemeindevertretungen bezeichnet. Im Westen herrscht der private Hausbesitz vor, im Osten hat der spekulative Besitz die Herrschaft erlangt. Im Osten fällt die Zahl der Hausbesitzer bis auf ein Prozent der Bevölkerung. Die Bodenpolitik der Städte steht hier naturgemäss im Gegensatz zu den Interessen der Gesamtbevölkerung.

nehmertum unter einer tüchtigen Verwaltung zu leisten vermag. Auf der Leistungsfähigkeit und dem Zusammenwirken dieser beiden Faktoren beruht der Stand des Wohnungswesens. Die privatwirtschaftliche Tätigkeit kann niemals gedeihen, wenn die öffentliche Verwaltung Einrichtungen schafft, die dem Spekulantentum die Herrschaft geben; ebensowenig kann die Verwaltung sachlich und pflichtgemäss arbeiten, wenn sie Interessen grosszieht, die dem gemeinen Wohl entgegengesetzt sind.

Weiter hat unsre Untersuchung dargetan — und dies bedarf nicht minder der Hervorhebung — wie in Wirklichkeit die natürliche Entwickelung unsres deutschen Wohnungswesens beschaffen ist. Wir haben das Gebiet geschildert, in dem unsre alte städtische Bauweise ohne jeden sichtbaren Eingriff seitens späterer Perioden fortgebildet wurde, und die Entwickelung sich ununterbrochen bis zum Bürgerhaus der Gegenwart hinzieht. Mit welchen Scheingründen man auch das entgegengesetzte System der Kasernierung und des Spekulationsbesitzes rechtfertigen mag, man wird nicht mehr sagen können, dass es auf einer natürlichen Entwickelung beruht; es ist durch künstliche Eingriffe herbeigeführt, wie es durch gekünstelte Massnahmen erhalten wird.

Es bleibt uns noch übrig, auf einige allgemeine Folgerungen hinzuweisen, die sich aus dem Material unserer voraufgehenden Darlegung ergeben. Eine Rekapitulierung der verschiedenen Ergebnisse unserer Erörterungen kann hierbei nicht in Betracht kommen. Die zahlreichen Einzelfragen des Wohnungswesens und des Städtebaues müssen bei der Einzelschilderung ihre Besprechung und Erledigung finden; auf diese hier nochmals zurückzugreifen, ist weder angezeigt noch möglich. Wir haben uns an dieser Stelle vielmehr nur mit einigen allgemeinen Fragen zu beschäftigen, die der zusammenfassenden Behandlung bedürfen. Wir werden die verschiedenen Materien im nachfolgenden in fünf getrennten Abschnitten besprechen.

I.

An erster Stelle steht hier die scheinbare Anomalie, die Umkehrung eines natürlichen Preisbildungsgesetzes, wie sie bei der Bodenwertentwickelung in Düsseldorf einerseits, Elberfeld und Barmen

andererseits zu Tage tritt. Naturgemässerweise müssen die Bodenwerte am niedrigsten stehen auf reichlich vorhandenem, leicht zugänglichem und leicht bebaubarem Gelände; am höchsten dagegen dort, wo die Bodenverhältnisse ungünstig sind und die Stadterweiterung auf Geländeschwierigkeiten stösst. In der neueren Literatur wird diese Anschauung regelmässig vertreten. In Wirklichkeit tritt indes das gerade Gegenteil jener Annahme ein. Bei unsrer Untersuchung fanden wir die teuersten Mieten und die höchsten Bodenpreise da, wo sich das Bauland in reichster Fülle und in leichtester Bebaubarkeit darbietet, in dem im weiten Flachland liegenden Düsseldorf. Die niedrigsten Mieten und Bodenwerte dagegen finden wir da, wo wir die teuersten erwarten sollten, in dem hügeligen, schwierigen Gelände von Elberfeld und Barmen.

Mit Bezug auf die Bodenpreisbildung wird hierdurch eine allgemein wahrnehmbare Tatsache bestätigt. Wir wissen zunächst, dass die Bodenpreise da am höchsten stehen, wo die weitesten Geländeflächen zur Verfügung sind und die Stadterweiterung sich in nahezu ungehinderter Weise vollziehen kann. Das bemerkenswerteste Beispiel hierfür ist Berlin, für dessen Ausdehnungsmöglichkeit überhaupt keine natürlichen Grenzen bestehen und das gleichwohl die höchsten Bodenpreise hat. Aehnlich liegen die Verhältnisse in Leipzig, München und andern Grossstädten mit flachem Vorland. Ferner hat es sich bei allen neueren Stadterweiterungen und Eingemeindungen ergeben, dass die reichliche Zufuhr des Baulandes zu einer allgemeinen (nicht nur partiellen) Steigerung der Bodenpreise geführt hat. Sobald in Folge der Ausdehnung der Stadt und ihres Gebietes grosse Geländeflächen an den Markt kamen, wurden die Bodenwerte allgemein, und nicht bloss in dem neu hinzutretenden Gebiet, erhöht[1]). Die Vermehrung des Angebots — genauer gesagt der Zufuhr — von Bauland bewirkte eine allgemeine Erhöhung der Bodenpreise.

Diese Beugung eines natürlichen Gesetzes, wie sie in den obigen Vorgängen hervortritt, findet indes eine einfache Erklärung;

1) Es versteht sich von selbst, dass es sich bei diesen Preissteigerungen nicht etwa um die Umwandlung von Ackerland in Bauland handelt; diesen letzteren Preisstand hatte das umliegende Gelände längst erreicht. — Bei dem hier behandelten Vorgang sollte überhaupt das Gesetz von Angebot und Nachfrage nicht mit der fast allgemein beliebten Ausschliesslichkeit herangezogen werden.

sie liegt in der Bodenspekulation und den für ihre Tätigkeit notwendigen Voraussetzungen. Das Gebiet der Bodenspekulation sind die städtischen Aussenbezirke oder allgemein die Stadterweiterungsbezirke; die Marschroute der Bodenspekulation ist von aussen nach innen gerichtet[1]. Die Leichtigkeit, mit der das Aussenland zusammengekauft und festgehalten werden kann, ist deshalb bestimmend für die Wirksamkeit der Bodenspekulation. Die weiten Geländeflächen des Flachlandes, die Geländezufuhr durch eine Stadterweiterung und Eingemeindung sind die geeigneten Grundlagen der spekulativen Unternehmung. In solchem Falle sind die Vorbedingungen gegeben für das Einsetzen der Spekulation, die lediglich an der Preisänderung der gehandelten Sache, ohne Rücksicht auf die Substanzänderung, einen Geldgewinn erzielen will[2].

Die Bodenspekulation ist hier wie überall der natürlichen Preisbildung entgegengesetzt; ihr Interesse besteht darin, eine künstliche Preisbildung hervorzubringen. Gerade bei reichlichem Geländebestand und entsprechender Aufkaufsmöglichkeit finden wir deshalb die spekulative Preistreiberei am stärksten entwickelt; und so stehen die Bodenpreise da am höchsten, wo sie nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage am niedrigsten stehen sollten. Wir haben jetzt genügende Erfahrung, um eine allgemeine Regel über das Verhältnis von Stadterweiterung und Bodenspekulation aufstellen zu können. Die ständige Gefahr für unsre städtische Bodenentwickelung liegt in der spekulativen Einschliessung, die jede natürliche Preisentwickelung in den Aussenbezirken, und damit für die Wohnbezirke überhaupt, unmöglich macht. Aus allgemeinen Wirtschaftsgesetzen sind diese Vorgänge nicht zu erklären, ebensowenig wie ihnen mit aus solchen Gesetzen abstrahierten Massnahmen irgendwie beizukommen ist. Die Spekulation in unbeweglichen Gütern hat ihre eigenen Grundlagen; sie beruht in letzter Instanz auf dem Kreis verwaltungsmässiger Einrichtungen, die Deutschland zu dem klassischen Land der Bodenspekulation gemacht haben. Der paradoxe Satz: „Je grösser der verfügbare Geländebestand, um so stärker die spekulative Preissteigerung“, zeigt uns nur eine besondere Seite des

1) S. meine Preisbildung der Bodenwerte, Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongress 1902, S. 76.

2) Preisbildung der Bodenwerte, S. 71 ff.

verwickelten Prozesses, die wir hier hervorzuheben hatten. Die Schlussfolgerungen für die städtische Bodenpolitik ergeben sich hieraus von selbst.

II.

Wir wenden uns jetzt zu dem Gegenstand, der vielfach im Mittelpunkt unsrer Erörterung gestanden hat und der ein Hauptziel jeder Bearbeitung des Wohnungswesens bilden muss; es ist die Form des Wohnungsbaues selber. Es unterliegt keinem Zweifel, dass die hervorragendste und für das Wohnungswesen wichtigste Leistung, die der rheinische Städtebau vollbracht hat, in der Entwickelung einer eigenen selbständigen Form des Kleinwohnungsbaues besteht. Wir haben gezeigt, wie diese Form — es ist das alte deutsche Kleinhaus — allen Wandlungen der Jahre gefolgt ist. Entstanden in der Zeit des ersten politischen Aufschwungs der Städte im Mittelalter, hat das Kleinhaus den neuen Bürgerstand mit eigenem Grundbesitz ausgestattet; es hat in späterer Zeit dem Handwerkerstande gedient und alsdann den Hausindustriellen und den Heimarbeiter beherbergt. Auf diesen alten Grundlagen wurde in unsern Tagen des kapitalistischen Fabrikbetriebes ein Wohnhaus entwickelt, das die selbständige Bedeutung des Kleinwohnungsbaues anerkennt und die Arbeiterwohnung an Rang und Wert jeder andern Wohnform gleichstellt.

Anders das Modell, das sich die meisten deutschen Grossstädte neuerdings unterworfen hat, das Massenmietshaus, auf dessen Entwickelung wir hier mit einigen Worten einzugehen haben. Die Mietskaserne kennt die Kleinwohnung von Anfang an nur als ein Anhängsel zur Vorderwohnung, das man zur besseren Ausnutzung des Hoflandes rückwärts anbaut. Wenn wir bei der rheinischen Kleinwohnung von einer selbständigen Wohnform ausgingen, müssen wir dagegen bei der Betrachtung der Mietskaserne von dem Vorderhaus ausgehen; diesem wurde die Kleinwohnung als Zubehör angehängt.

Die Ausbildung der Mietskaserne nach dem Berliner Typus fällt im wesentlichen in den Zeitraum von 1860 bis 1870; der Vorgang lässt sich insbesondere bei der ersten westlichen Ausdehnung Berlins genau verfolgen. Die in dem Berliner Bebauungsplan von

1850 noch deutlich erkennbare Absicht war, dass die damals geschaffenen grossen Baublöcke (von etwa 400 m Länge und 250 m Tiefe) nur an den äusseren Rändern, d. i. an den Strassenfronten bebaut werden sollten, während das Innere für Gärten frei bleiben sollte. Diese Voraussetzung liess sich in der Praxis indes nicht aufrecht erhalten. Die Grundbesitzer gingen bald dazu über, das ursprünglich für Gärten bestimmte Innere der tiefen Blocks mit Hofgebäuden (Hofwohnungen) zu besetzen, so dass sich hier die Form der Mietskaserne ungewollt ausbildete. Bei der späteren Ausdehnung Berlins, die durch den Bebauungsplan von 1861/1863 eingeleitet wurde, ging man dagegen in bewusster Absicht und systematisch vor. Die Baublöcke wurden von vornherein zur Anlage von Mietskasernen bestimmt; das Massenmietshaus gab die Grundlage der gesamten Bodenparzellierung ab. Die hierdurch entstandene Bauweise — das unförmig tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück — wurde dann durch schematische Bebauungspläne seit den siebziger Jahren des ausgegangenen Jahrhunderts zur Schablone des Städtebaues gemacht, als eine willkürliche administrative Schöpfung, die keinerlei entwickelungsgeschichtliche Grundlagen besitzt [1].

Es ist ein unhaltbarer Widerspruch, dass in einer Zeit, in der der Arbeiterstand politisch und kulturell emporstieg, ihm Wohnungsverhältnisse geschaffen wurden, wie er sie in Deutschland zu keiner Zeit gekannt hat. Die Masse der städtischen Bewohner ist vom Grundbesitz ausgeschlossen; das Privateigentum am Boden ist durch die Mietskaserne aufgehoben und in den unsichern Spekulationsbesitz einer kleinen Minderheit verwandelt [2]. Drei Viertel der Bevölkerung — und ihr kräftigster Teil — sind nach dem Hofe abgeschoben; die Anlage der Kleinwohnung ist in jeder Hinsicht unbefriedigend. Dieses politisch und sozial schlechteste Wohnungssystem ist zugleich das teuerste und unvorteilhafteste; es fordert die höchsten Mieten [3] und macht eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen un-

1) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVIII, S. 79.

2) In Berlin beträgt die Zahl der Hausbesitzer weniger als ein Prozent der Bevölkerung, und diese sind selbst nur dem Namen nach Besitzer, in Wirklichkeit nur Hypothekenverwalter.

3) Die Wohnungsmiete auf den Kopf der Bevölkerung ist in Berlin von 103 M. im Jahre 1870 auf — 195 M. im Jahre 1901 gestiegen.

möglich. Denn die Grundlage des Wohnungsbaues unter dem Mietskasernentypus bildet immer das Vorderhaus, aus dem sich die Mietskaserne entwickelt hat. Nur der Bau grosser Wohnungen ist bei den künstlich gesteigerten Bodenpreisen rentabel; der Kleinwohnungsbau, der hier wegen der Untauglichkeit des Hausgrundrisses mit weitgehenden hygienischen Einschränkungen belastet werden muss, wird unvorteilhaft. Das System der Mietskaserne hat deshalb ebenso vollständig versagt in der Schaffung zureichender Kleinwohnungen, wie andererseits der rheinische Wohnungsbau den gestellten Anforderungen in der Hauptsache genügt hat.

Auch wer ein Anhänger der gedrängten Bauweise ist, wird jetzt anerkennen, dass die Hausform gemäss dem Elberfelder Grundriss die Grundlage des Kleinwohnungsbaues bilden sollte und dass das Mietskasernensystem verlassen werden muss. Die Folgen der Kasernierung durchdringen unser gesamtes städtisches Leben. Die politischen wie die sozialen Zustände, die privaten Wirtschaftsverhältnisse wie die Volkswirtschaft als ganzes werden hierbei gleichmässig in Mitleidenschaft gezogen. Es gibt kein Gebiet des städtischen Wesens, das von der fehlerhaften Bodenentwickelung unberührt bleibt. Wie der Haushalt des einzelnen Bürgers, so wird das Finanzwesen der Stadtgemeinde durch die spekulative Ausgestaltung des Bodens geschädigt[1]. — Es ist erfreulich, dass in jüngster Zeit der Hausbesitzerstand selber sich mit grösster Entschiedenheit gegen die Mietskaserne und Bodenspekulation gewendet und die Beseitigung dieses Zwangsmodells des neueren Städtebaues gefordert hat[2]. Sache der städtischen Verwaltung ist es, die gekünstelten Voraussetzungen der verfehlten Parzellierung und Bauweise abzuschaffen und dem Wohnungswesen, auch wo die gedrängte vielgeschossige Bebauung notwendig ist, die gesunden Grundlagen zurückzugeben.

1) Vgl. bezüglich der Besteuerung des städtischen Grundbesitzes den in meinen Städtischen Bodenfragen, S. 120f., zahlenmässig geführten Nachweis, dass unter dem System des Massenmietshauses der Grundbesitzer niemals Träger der kommunalen Steuerlast sein kann; dass vielmehr das Grundeigentum der Steuerfähigkeit entzogen ist. Die Wirkungen für das Berliner Finanzwesen sind inzwischen, wie bekannt, weit stärker hervorgetreten, als ich selber glaubte annehmen zu dürfen.

2) Vergl. Schmollers Jahrbuch, Bd. XXVI, Heft 3, S. 1335.

III.

Eine der schwierigsten Aufgaben des Städtebaues, bei deren Behandlung die Interessengegensätze äusserst scharf aufeinander stossen, liegt in der Verwendung der gedrängten (vielstöckigen) Bauweise. Die Klarstellung der hervortretenden Probleme und die Gewinnung fester Grundsätze für die Praxis ist auf diesem Gebiet des Wohnungswesens besonders dringlich. Unsere Untersuchung hat an verschiedenen Stellen Material beigebracht, das eine Beurteilung des Wertes und der Wirkung der gedrängten Bauweise gestattet. Das Ergebnis fasse ich in den Satz zusammen: je höher der Bau, je höher die Mieten. So oft innerhalb eines Stadtbezirks die gedrängte vier- und fünfgeschossige Bauweise dem niedrigen Flachbau an die Seite tritt, zeigt es sich, dass bei privatwirtschaftlicher Bautätigkeit der höhere Bau, trotz der stärkeren Ausnutzung der Grundfläche, höhere Mieten fordert[1]).

Der Vorgang wurde zunächst für die Aussenbezirke von Berlin an anderer Stelle von mir geschildert[2]). In einzelnen Berliner Vororten war noch im Jahre 1892 vielfach oder sogar vorzugsweise der Flachbau anzutreffen. Die gedrängte Bauweise ist hier erst seit dem Ende der achtziger Jahre im Gefolge der Mietskaserne eingedrungen und erschien zunächst nur sporadisch inmitten der niedrigen Bauformen. Es zeigte sich hier, dass in allen Fällen die fünfgeschossigen Bauten trotz der weit stärkeren Bodenausnutzung höhere Mietpreise forderten als die zwei- und dreigeschossigen Bauten. Genau die gleichen Wahrnehmungen haben wir nun in den einzelnen Bezirken von Düsseldorf und Elberfeld gemacht, und dieselben Verhältnisse ergaben sich in allen von mir untersuchten grösseren Städten.

Obwohl also die gedrängte Bauweise einen geringeren Bodenraum beansprucht als der Flachbau, und obwohl die Baukosten bei mehrstöckigen Bauten sich für das einzelne Stockwerk ermässigen können, sind die Folgen der gedrängten Bauweise für die Wohnungsmieten durchaus ungünstige. Zur Erklärung dieser Erscheinung

---

1) Es bedarf kaum der Hervorhebung, dass es sich hier um eine volkswirtschaftliche Untersuchung handelt, die die Verkehrsfähigkeit der Güter zur Voraussetzung hat. Mildtätige Stiftungen und Wohltätigkeitsanstalten stehen hier nicht in Frage. Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen, I. Jahrgang, Nr. 9, S. 124/125.

2) Städtische Bodenfragen, S. 6 u. f.

lassen sich in der Hauptsache drei Ursachen anführen: 1. Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes, 2. übermässig erhöhter Bodenpreis und 3. erhöhte allgemeine Lasten. Was die erstgenannte Ursache anlangt, so ermässigen sich bei mehrstöckigen Gebäuden allerdings in der Regel die auf das einzelne Stockwerk entfallenden Baukosten; aber diese proportionale Ermässigung tritt nur bis zu einer gewissen Bauhöhe ein, nämlich etwa bis zum dritten Geschoss, nur teilweise dagegen noch bis zum vierten Geschoss (= dritten Stockwerk). Ueber diese Grenze hinaus gewährt die Bauausführung aus technischen Gründen keinen Vorteil mehr. Vom dritten bezw. vierten Geschoss ab hört die Verteilung der Herstellungskosten auf: jedes folgende Stockwerk erfordert nicht mehr die anteiligen, sondern die vollen Baukosten [1]).

Die zweite und hauptsächliche Ursache der Verteuerung der vielstöckigen Bauten liegt in der Anschwellung des Bodenpreises. Mit der senkrechten Anhäufung der Stockwerke empfängt der Boden einen mehrfach gesteigerten Wert; der Preis des Bodens erhöht sich um den Wert der stärkeren Ausnutzung [2]). Es entsteht hierbei der stärkste Zuschlag zu dem natürlichen Bodenpreis. Eine weitere Steigerung erfolgt, wenn die monopolistische Parzellierungsweise des Massenmietshauses hinzutritt, durch die die Zahl der Grundstücke in ein vollständiges Missverhältnis zur Bevölkerung gebracht wird [3]). Die künstliche Steigerung des Bodenwerts bildet die Grundlage der Bodenspekulation, für deren Wirksamkeit sich nach den seitherigen

1) Ich verdanke diese Angaben Herrn Landesbaurat Goecke, Berlin, der eine Anzahl Vergleichsberechnungen aufgestellt hat. — Unter den bautechnischen Momenten sind zu erwähnen: Baupolizeiliche Anforderungen (Vergrösserung der Mauerstärken in den Untergeschossen für jedes aufgesetzte Obergeschoss u. dergl.); grössere Kosten des Transportes der Baumaterialien nach den oberen Stockwerken; Verstärkung der Baugerüste u. a. m.

2) Die Behauptung, dass die vertikale Häufung der Stockwerke den Mietspreis der einzelnen Wohnung verbilligen könne, wird überhaupt nur dadurch ermöglicht, dass man — den Bodenpreis ausser acht lässt. Eine derartige fehlerhafte oder unlautere Beweisführung widerlegt sich von selbst und bedarf kaum der Zurückweisung.

3) Ich brauche kaum hervorzuheben, dass die gedrängte Bauweise und die Mietskaserne keineswegs identisch sind. Die gedrängte Bauweise entsteht durch die senkrechte Häufung der Stockwerke; die Mietskaserne entsteht durch die Parzellierung des Baulandes, das auf Grundstücke von 150 bis 200 Meter Tiefe und zur Aufnahme von dreissig bis vierzig Haushaltungen zugeschnitten wird.

Erfahrungen keine feste Grenze angeben lässt. Sobald der Boden in den Besitz der Spekulation gelangt ist, bewegt sich der Preis in einer fortgesetzt steigenden Richtung. In welchen Formen die spekulativen Gewinne durch die Bebauung der Grundstücke realisiert und wie hierdurch die Bauten nochmals verteuert werden, haben wir früher gesehen.

Als eine dritte Ursache der Verteuerung durch die gedrängte Bauweise sind noch die Baubelastungen durch baupolizeiliche und hygienische Vorschriften zu nennen, die naturgemäss bei der gedrängten Bauweise ganz andere und sehr viel schärfere sein müssen als bei dem Flachbau. Grössere Strassenbreiten, Einschränkungen der Bebaubarkeit, höhere Anforderungen an die Standfestigkeit und Feuersicherheit bewirken eine Verteuerung der Hausbauten und Wohnungsmieten [1].

Es kann nach alledem keinen grösseren Irrtum geben, als die Annahme, dass die systematische Häufung der Stockwerke billigere Wohnungen schaffen könne; das gerade Gegenteil ist in Wirklichkeit der Fall. Die gedrängte Bauweise liegt ausschliesslich im Interesse des Bodenbesitzers oder sagen wir ganz abstrakt: des Bodenpreises. Hierdurch ist das Gebiet für die Anwendung der gedrängten Bauweise auf natürlichem Wege abgegrenzt; in zentralen Lagen und Verkehrsbezirken ist die Stockwerkshäufung angebracht, da sie hier eine Folge des vorhandenen Bodenpreises ist. In Wohnstrassen und Wohnbezirken hat dagegen die Stockwerkshäufung keine andere Wirkung, als dass sie den Bodenpreis entsprechend der Zahl der Stockwerke erhöht. Als schematisches System des Städtebaus endlich bewirkt die gedrängte Bauweise eine allgemeine und stetige Steigerung der Boden- und Mietwerte. — Allerdings ist auch die Leistungsfähigkeit des niedrigeren Wohnbaus an bestimmte Voraussetzungen gebunden; auch er bedarf der Berücksichtigung, zuerst im Bebauungsplan durch geeignete Strassenabmessungen, alsdann

1) Auch für den Hausbesitzer sind die hochgelegenen Wohnungen unvorteilhaft, da sie nur bei Wohnungsteuerung und Wohnungsmangel besetzt werden und bei jeder Verflauung des Wohnungsmarktes leer stehen. Genaue statistische Angaben bringt Dr. Schott in seiner interessanten Studie über das Mannheimer Wohnungswesen, Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, Jahrg. 1901, Heft IX, S. 6 und 12. Vergl. auch Georg Evert, Zur Wohnungsstatistik in Preussen, Zeitschrift des Königl. Preuss. Statistischen Bureaus, Jahrg. 42, 1902, S. 169 f.

in der Bauordnung durch Individualisierung der baupolizeilichen Vorschriften. Uebermässige Breiten von 20 und 25 Metern für Wohnstrassen einerseits und niedrig gehaltene Bauten andererseits sind in grossstädtischen Innenbezirken, soweit der Kleinwohnungsbau in Betracht kommt, schlechterdings unvereinbare Dinge. Erst in grösserer Entfernung von der Innenstadt sind solche Forderungen angebracht und durchführbar, und auch dann nur unter der Voraussetzung, dass die Innenbezirke nicht der schematischen Bauweise und ihren Folgen für die Bodenpreisbildung unterworfen sind.

Wenn es nach dem voraufgegangenen als erwiesen gelten muss, dass der höhere Bau stets höhere Mieten fordert, so haben wir zugleich gesehen, dass die gedrängte Bauweise auch für den Wohnungsbau — Geschäftshäuser und Fabrikgebäude stehen hier überhaupt nicht in Frage — nicht allgemein zu umgehen oder zu verwerfen ist; nur darf man ihre Anwendung niemals damit rechtfertigen, dass sie im Vorteil der Mieter liege. Eine solche Behauptung ist eine glatte Irreführung. In allen den Fällen, in denen der Boden durch natürliche Lage oder durch historische Verhältnisse einen hohen Preisstand erreicht hat, wird man die gedrängte Bauweise anwenden müssen. Doch muss man sich immer bewusst bleiben, dass durch die Stockwerkshäufung als System der Bauweise nicht nur keine Verbilligung, sondern eine unmittelbare Verteuerung der Wohnungsmieten bewirkt wird.

IV.

Der Zusammenhang zwischen Technik und Volkswirtschaft ist besonders eng auf dem Gebiet des Bebauungsplanes und der Bauordnung[1]. Jede Handlung und jede Unterlassung des Tech-

[1] R. Baumeister, Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit, Stuttgart 1902; Jos. Stübben, der Städtebau, Darmstadt 1890; Camillo Sitte, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1896; Th. Goecke, Verkehrsstrasse und Wohnstrasse, Preuss. Jahrbücher, Bd. LXXIII, Heft 1, S. 85; Schilling und Stübben, Schriften des Ver. f. Sozialpolitik, Bd. VC, S. 187; C. J. Fuchs, im Handwörterb. d. Staatswissensch., 2. Aufl., Bd. V, S. 850 und 866; Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten, Jena 1901; die Stuttgarter Stadterweiterung, hrsg. vom Stadtschultheissenamt, Stuttgart 1901; G. Füssenhäuser, Die Wohnungsfrage, Stuttgart 1902; Eugen Jaeger, Die Wohnungsfrage, Bd. II, Berlin 1903; Spiller, die Aufstellung städtischer Bebauungspläne, Technisches Gemeindeblatt, V. Jahrg., No. 14, S. 210; Henrici im Centralblatt der Bauverwaltung, XXIII. Jahrg., 1902, S. 96; Eberstadt, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

nikers hat hier weitgreifende volkswirtschaftliche Wirkungen im guten oder schlimmen Sinn zur Folge. Es ist heute wohl allgemein anerkannt, welches gewaltige Instrument die Verwaltung — sei es die städtische oder die staatliche — in der Handhabung der ihr auf diesem Gebiete zustehenden Befugnisse besitzt. Die Erkenntnis aber, dass der Gebrauch dieser Befugnisse die höchste Verantwortlichkeit mit sich bringt, hat sich in der Allgemeinheit noch nicht durchzusetzen vermocht.

Die Geschichte der Bebauungspläne und der Bauordnungen ist kein erfreuliches Kapitel in dem deutschen Städtebau der letzten Jahrzehnte. Es war ein bedauerliches Zusammentreffen, dass in der Zeit, in der die Individualität des einzelnen Bauherrn zurücktrat, zugleich der Individualismus der Bauverwaltung erlosch. Der Schematismus trat seine Herrschaft an und der Städtebau wurde in ausgedehntem Masse der Schablone unterworfen. Es ist begreiflich, dass der Widerspruch gegen diese Zustände zunächst von künstlerischer Seite ausging; begreiflich auch, dass die Reformbewegung zuerst in der künstlerischen Behandlung des Städtebaus nennenswerte Erfolge erzielt hat. Anders liegen die Verhältnisse auf volkswirtschaftlichem, sozialem und rein technischem Gebiete; denn jeder Reform stehen hier die mächtigen Interessen entgegen, die mit der gegenwärtigen Entwickelung fest verbunden sind. Jeder Fortschritt kann sich hier nur schrittweise und in stetem Kampf mit den Gegnern durchsetzen.

Die technische Behandlung wird im allgemeinen von dem Satz ausgehen dürfen: der Bebauungsplan schafft das städtische Bausystem; die Bauordnung reguliert den eigentlichen Häuserbau. Wir müssen wünschen, dass auf beiden Gebieten die in diesem Satz gekennzeichnete Richtung festgehalten werde und nicht eine Vermengung oder gar eine Umkehrung beider Ziele stattfindet. Als Grundlage der städtischen Bauweise ist der Bebauungsplan anzusehen[1]. Ob die Entwickelung der Bodenwerte eine naturgemässe, oder ob sie eine künstlich-spekulative sein soll, hängt in erster Linie von dem Bebauungsplan ab, dem die Bauordnung ergänzend an die Seite zu treten hat. Die Stadtverwaltung bezw. die mit der Planaufstellung betraute Behörde hat es in der Hand, durch die

1) Städtische Bodenfragen, S. 17, 107 und 108. Wie ich von neueren Autoren unter die Befürworter polizeilicher Eingriffe gerechnet werden konnte, ist mir unerfindlich.

Anlage und Breitenabmessung der Strassen entweder die städtische Bauweise sich gemäss dem individuellen Bedürfnis entwickeln zu lassen oder andererseits ein schematisches gekünsteltes Bausystem zu erzwingen [1]. Der natürlichen Abstufung der Grundrente gemäss der differentiellen Lage der Grundstücke muss die Abstufung in der Strassenabmessung und in der Bebauung entsprechen, wenn wir zu einer befriedigenden Entwickelung der Bodenwerte kommen wollen. Ebenso kann die entgegengesetzte Wirkung, die dem Boden einen gesteigerten Wert verleiht, durch administrative Massnahmen erreicht werden.

Gegenüber den verschiedenen Theorien und Formeln, die heute auf den Städtebauer eindringen, ohne ihm doch für seine verantwortungsvolle Tätigkeit einen festen Grundsatz an die Hand zu geben, möchte ich hier den Satz aufstellen: die Bearbeitung des städtischen Bebauungsplanes ist zu betrachten als eine Aufgabe der Bodenparzellierung. Hiermit ist das vornehmste Ziel des Städtebaues und seine Bedeutung für die politischen, sozialen und volkswirtschaftlichen Zustände gekennzeichnet. Der Städtebauer muss sich bewusst bleiben, dass er durch seine Massnahmen die Grundlage des städtischen Wesens, die Bodenparzellierung, in entscheidender Weise feststellt.

Alles was ich an geschichtlichen wie an zeitgenössischen Beobachtungen zur städtischen Bauweise zusammengetragen habe, erschöpft sich schliesslich in diesem einen Grundsatz. Denn was wir an dem Städtebau des Mittelalters zu lernen haben, ist vor allem die schlechthin vorbildliche Art der Aufteilung des städtischen Bodens. Die mittelalterliche Stadtanlage mit ihrer bewussten Scheidung der Hausformen und Strassen nach Zweck und Bedürfnis, mit ihrer trefflichen Abmessung der einzelnen Grundstücke, ist nur zu verstehen, wenn wir sie als eine Arbeit der Bodenparzellierung auffassen [2]. Die uns vielfach willkürlich erscheinende Stadtanlage des Mittelalters erklärt sich stets aus den Formen der Aufteilung grösserer Grundbesitzflächen zu Baustellen [3]. In gleicher Weise hat das Landesfürstentum in seinem Städtebau des 17. und 18. Jahrhunderts der Frage der Parzellierung eine bis ins einzelne gehende Aufmerksamkeit

1) Städtische Bodenfragen S. 16.

2) S. oben S. 11 f.

3) Oben S. 3.

gewidmet[1]). Auf der anderen Seite beruhen die Mängel des modernen Städtebaues in ihrem letzten Grunde darauf, dass die Aufgaben der Bodenaufteilung nicht verstanden oder mit Absicht falsch behandelt wurden. Wenn die Schablone des Berliner Bebauungsplanes mit einem Federstrich das Individualeigentum am Boden beseitigt und die schlimmste Boden- und Häuserspekulation an seine Stelle setzt, so haben wir hier wohl die letzte und schädlichste Konsequenz einer solchen fehlerhaften Bodenparzellierung. Die Aufgabe einer politisch, sozial und volkswirtschaftlich zweckmässigen Bodenaufteilung muss demnach dem Städtebauer als sein erstes Ziel gegenwärtig sein. Ein nach solchen Grundsätzen bearbeiteter Bebauungsplan wird zugleich auch den mit vollem Recht vertretenen künstlerischen Anforderungen am besten entsprechen; er wird das wirkungsvollste und schönste Städtebild abgeben. —

Es ist selbstverständlich, dass die stärksten spekulativen Interessen mit der künstlichen Heraufschraubung der Bodenwerte verknüpft sind und dass von dieser Seite die Handhabung der Bebauungspläne und Bauordnungen im Sinne möglichster Steigerung der Grundstückswerte gefordert wird. Jede Stadterweiterung vollzieht sich heute auf Gelände, das zu einem grossen Teil spekulativ festgehalten wird. Die Verwaltung des Bauwesens stösst vielfach auf vorgeschaffene Werte, die nicht einmal, wie man früher annahm, erst durch den Bebauungsplan geschaffen werden, sondern die, in Umkehrung der Reihenfolge, jetzt schon die Anpassung des Bebauungsplans und der Bauordnung an ihre älteren Ansprüche verlangen. Die Schwierigkeiten, denen der Städtebauer hier begegnet, sind derartige geworden, dass die notwendige Freiheit der Entschliessung für die Stadtverwaltungen bei ihren Massnahmen vielfach in Frage gestellt erscheint. Die Verhältnisse bei den Stadterweiterungen grösseren und kleineren Stils sind bekannt genug und bedürfen nicht der Hervorhebung. Auf ein besonderes Moment hat dagegen unsre Darstellung im ersten Teil (oben S. 41/42) wohl erstmalig hingewiesen; es ist die Tatsache, dass der Boden rings um die Städte, der sich im Besitz der Bodenspekulation befindet, ganz automatisch durch Anrechnung des sogen. „Zinsverlustes“ Jahr für Jahr seinen Kaufpreis steigert. Für die hierdurch entstandenen „Werte“ wird nun seitens der

1) Die Einzelheiten werde ich s. Zt. in meiner „Geschichte der städtischen Bauweise in Deutschland“ bringen.

Bodenspekulation die Anerkennung bei der Aufstellung der Bebauungspläne und Bauordnungen gefordert. Die einfache Klarlegung der Verhältnisse genügt wohl, um darzutun, dass die öffentliche Verwaltung in ihren Massnahmen derartige Ansprüche, als eine der schlimmsten Formen der Preistreiberei, in keiner Weise berücksichtigen darf. — Eine weitere zu Gunsten der Bodenpreissteigerung neuerdings vorgebrachte Annahme — dass in der gesteigerten Bodenrente und in den erhöhten Mietseinnahmen eine Quelle des Reichtums der Städte liege — scheint erfreulicherweise beseitigt und aufgegeben zu sein [1]). Es ist als erwiesen zu betrachten und, wie es scheint, auch von gegnerischer Seite anerkannt, dass die spekulative Steigerung des Bodenwerts nicht anders in Erscheinung tritt, als in einer entsprechenden Belastung der Gesamtbevölkerung unserer Städte. Diese Preissteigerung gehört somit zu den grössten Schädigungen des städtischen Wesens und der Volkswirtschaft.

V.

Eine ganze Reihe grundsätzlicher Fragen gruppiert sich um die bedeutsamen Erscheinungen, die wir auf den Gebieten der Mietspreisbildung und der Bodenbewertung zu besprechen hatten. Wie verschiedenartig auch die äusseren Formen der untersuchten Zustände im einzelnen waren, so gravitieren sie doch samt und sonders nach einem einzigen Mittelpunkt; es sind dies unsre Einrichtungen für den Realkredit und die Bodenverschuldung. Gleichviel ob wir günstige oder ungünstige Verhältnisse zu schildern hatten, ihren Ausdruck fanden sie immer in dem Hypothekenwesen und der Bodenbelastung.

Eine Bewegung, deren unaufhaltsame Gewalt wir nur zu erkennen vermögen, wenn wir ihre Gesamtwirkung auf ganz Deutschland betrachten, wird sich nicht immer in einer einzelnen Stadt genau studieren lassen. Doch gerade hier haben die rheinischen Städte weit mehr Material geliefert als ich selber glaubte erwarten zu dürfen. Es zeigte sich auch an dieser Stelle, dass die Bodenverschuldung das vornehmste und das unentbehrliche Mittel

---

1) S. meinen Aufsatz „Schematische Bauweise und hoher Bodenpreis“ im Centralblatt der Bauverwaltung v. 14. Juni 1902, Nr. 47, S. 290 ff.; vgl. hierzu die Darlegungen von Stübben, Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongress 1902, S. 652 am Ende, und Spiller, Technisches Gemeindeblatt, V. Jahrg. 1902, Nr. 14, S. 211, Spalte 2.

der spekulativen Preistreiberei ist, die nur durch die Belastung des Bodens ihre Wertsteigerungen erzielt. Wie plastisch trat hierbei die Bedeutung des Bauunternehmertums hervor, dessen Aufgabe es ist, „ein Terrain zu verwerten“ und die Gewinne des Bodenspekulanten realisierbar zu machen. Wie deutlich zeigte sich die wachsende Gefahr, die in der spekulativen Umklammerung unsrer Grossstädte liegt. Wenn wir andererseits, wie in Elberfeld, erfreuliche Zustände im Hausbesitz verzeichnen konnten, so zeigte sich als Grundlage wiederum die geringe Belastung oder die Schuldenfreiheit des Bodens[1]).

Bei dem Studium der Urkunden, denen ich die Kenntnis des mittelalterlichen deutschen Städtebaues verdanke, ergab sich eine beachtenswerte zeitgeschichtliche Wahrnehmung. Zur gleichen Zeit hat das zwölfte und dreizehnte Jahrhundert zwei verschiedene Bewegungen ins Leben gerufen, die noch heute den Hauptgegenstand der wohnungspolitischen Untersuchung bilden; es ist die Aufteilung des städtischen Bodens und die Kapitalisierung des Bodens. Das Ergebnis der Bodenaufteilung war, wie wir gesehen haben, das bürgerliche Kleinhaus[2]). Aus seiner ehemaligen beherrschenden Stellung in Deutschland ist das Bürgerhaus auf ein vergleichsweise kleines Gebiet zurückgedrängt worden; hier aber hat es sich so trefflich erhalten und vervollkommnet, dass die Bearbeitung der Wohnverhältnisse ohne weiteres an das fertige Vorbild anknüpfen kann.

Anders haben sich unsre Einrichtungen für die Kapitalisierung des Bodens entwickelt; auch sie würden zur vollen Klarstellung einer genaueren geschichtlichen Untersuchung bedürfen, die die Wandlungen von dem Immobiliarrecht des dreizehnten Jahrhunderts bis zu den Grundsätzen des Hypothekenwesens unsrer Tage schildert. Eine solche Darlegung verbietet sich indes an dieser Stelle von selbst. Nur wenige Angaben zur Erklärung der historischen Grundlagen seien hier eingeschaltet. Mit Recht bezeichnen wir unsre Einrichtungen für Realkredit und Immobiliarpfandrecht als deutsch-

1) Vergl. die Anm. 1 oben S. 69.

2) S. oben S. 3 und 11; vergl. Wilh. Arnold, Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, Basel 1861; Konrad Beyerle, Grundeigentum und Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz, Heidelberg 1902, S. 6, 60 ff.; Werner Sombart, Der moderne Kapitalismus, Leipzig 1902, Bd. I, S. 288.

rechtliche; sie sind so alt wie unser selbständiges deutsches Städtewesen. Indes nur die äussere Form der Einrichtungen ist geblieben; der Inhalt selbst ist vollständig umgewandelt und lässt das ursprüngliche Verhältnis nicht mehr erkennen.

Eine der ersten Schöpfungen des deutschen Immobiliarrechts war die Begründung eines selbständigen Rechts für die Aufwendungen beim städtischen Häuserbau und die Aufstellung einer rechtlichen Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Bereits im dreizehnten Jahrhundert ist das Gebäude rechtlich getrennt vom Grund und Boden; dem Erbauer oder Hauseigentümer ist ein selbständiger Rechtsanspruch an dem von ihm errichteten Bauwerk — das Recht an der Grundstücksbesserung, melioratio — zuerkannt, aus dem sich das unbeschränkte Eigentum entwickelt hat. Die Bedeutung dieser Grundsätze wird von einem Meister unsrer Städteforschung, Wilhelm Arnold, in folgenden Worten zusammengefasst:

„Was Jemand durch seine Arbeit oder Kapitalverwendung neu hervorbringt, darauf hat kein anderer Ansprüche; es gehört, soweit nicht fremde Rechte verletzt werden, ihm. Dass das deutsche Recht trotz der Alleinherrschaft des Grundeigentums schon früh diesen Satz anerkannte, während das römische bei der starren Regel superficies solo cedit stehen blieb, verkündet einen wesentlichen Fortschritt: ein grosser Teil unsrer heutigen Kultur ist erst durch ihn möglich geworden[1])".

Klar und bestimmt hat das deutsche Recht erkannt, dass die produktive Aufwendung getrennt behandelt werden muss von jedem anderen Recht am Boden. Der Ausspruch Arnolds, dass hierdurch erst ein grosser Teil unsrer Kultur möglich geworden ist, sagt kein Wort zuviel. Jene alte Grundlage unsres Immobiliarrechts ist uns verloren gegangen, und damit haben auch die hierauf begründeten Institutionen des Realkredits ihre ursprüngliche Bedeutung eingebüsst und ihre Wirkung vollständig geändert. Nur dem Namen und der Form nach sind sie noch deutschrechtlich. In der Sache ist das Gegenteil des alten Zustandes eingetreten: was Kapitalverwendung und Arbeit schaffen, das wächst jetzt einem anderen, d. h. der Bodenspekulation, zu. Wiederum wie in der alten Auffassung des Römischen Rechts, folgt das Bauwerk dem Boden nach

1) Zur Geschichte des deutschen Eigentums, Basel 1861, S. 172; vergl. Beyerle, a. a. O., S. 77 und meinen Kapitalmarkt S. 264 f.

und wird ihm zugerechnet; die Wirkung unsrer nach dieser Anschauung gehandhabten grundbuchlichen Einrichtungen ist nicht mehr, in erster Linie dem im Grundbesitz angelegten Kapital, sondern dem Spiel mit Bodenwerten Sicherheit zu verleihen.

Die Einzelheiten aus der Praxis hat unsere Untersuchung aufgezeigt. Am Anfang der städtischen Bodenentwickelung steht die Bodenspekulation; sie hat für ihren Preiszuschlag die erste Stelle, aber noch keine Sicherheit; diese muss erst durch die Bebauung geschaffen werden. Dass der hierdurch erzeugte, wirtschaftliche Wert grundbuchlich verschmolzen werden darf mit der substanzlosen spekulativen Preistreiberei, bildet die Stütze der Bodenspekulation und den Ursprung aller folgenden Missstände. Auf der Vermischung mit dem Erzeugnis der produktiven Aufwendung beruht in seinem letzten Grunde der Geschäftsbetrieb und der Erfolg der Bodenspekulation.

Gleichviel ob wir der historischen oder der zeitgenössischen Betrachtung folgen, das heutige System der Bodenbelastung darf als unhaltbar bezeichnet werden. Die Belastung zu Meliorationszwecken muss, wie dies in der Natur der Dinge liegt, getrennt werden von der Belastung zu spekulativen Zwecken. Wir wissen heute, zu welchen Endergebnissen die spekulative Verschuldung des Bodens geführt hat und wie sie die Ausgestaltung der städtischen Bodenverhältnisse beherrscht. Wie gross die Schwierigkeiten und wie stark die entgegenstehenden Interessen sein mögen, so dürfen wir doch erwarten, dass gerade von dieser Stelle die reformierende Bearbeitung des Wohnungswesens ausgehen wird.

———

Uebersicht der Zeichnungen.

Zeichnungen mehrstöckiger Gebäude, bei denen nichts Näheres bemerkt ist, geben den Grundriss des ersten Stockwerks wieder.

Nachtrag.

Nach dem Abschluss des Druckes wird mir von dem Statistischen Amt der Stadt Düsseldorf die nachfolgende Tabelle freundlichst mitgeteilt.

Die Tabelle bildet eine wertvolle Ergänzung zu dem oben mitgeteilten Material; ein Vergleich mit den Ergebnissen für Elberfeld (oben S. 61 f.) bietet noch ein besonderes Interesse. Das Einfamilienhaus umfasst in Düsseldorf 26,2 v. H., in Elberfeld 27,4 sämtlicher Gebäude. Hier wie dort besteht die Hälfte der Wohngebäude (51,5 bezw. 51,1 v. H.) aus Gebäuden mit nur 1 bis 3 Haushaltungen. Die Betrachtung der Haustypen nach ihrer Leistung für die Wohnbevölkerung ergibt wiederum ein beachtenswertes Ver-

hältnis. Das Vierfamilienhaus ist auch in Düsseldorf noch der relativ stärkste Haustypus, in welchem 4472 Haushaltungen untergebracht sind. Der Anteil der Haustypen am Wohnungswesen vermindert sich dann fast durchgängig mit der Vergrösserung des Gebäudes. Die Grundstücke mit 10 Wohnungen haben mit 2800 Haushaltungen noch nicht einmal die gleiche Bedeutung wie das Einfamilienhaus mit seinen 2925 Haushaltungen. Die Gebäude mit mehr als 20 Wohnungen treten an Bedeutung vollständig zurück. Grundstücke mit mehr als 30 Wohnungen waren überhaupt nur zwei vorhanden (vergl. oben S. 21).

Tabelle VIII.

Die bebauten Grundstücke in der Stadt Düsseldorf nach der Anzahl der Wohnungen (Haushaltungen) auf Grund der Zählung vom 3. Dezember 1901.

Anzahl der Wohnungen (Haushaltungen) in jedem Gebäude	Anzahl der Wohngebäude	
ohne Geschäftsräume } 1	2 023	2 925
mit " } 1	902	
ohne Geschäftsräume } 2	696	1 285
mit " } 2	589	
3		1 441
4		1 138
5		824
6		761
7		637
8		557
9		347
10		280
11		221
12		128
13		105
14		68
15		37
16—20		72
21—25		18
26—30		4
über 30		2
unbekannt		123
		10 973
Grundstücke ohne Wohnungen, mit Läden, Geschäfts-, Fabrikräumen u. s. w.		162
insgesamt		11 135

Sachregister.

Druck von Ant. Kämpfe in Jena.







